

Bản án số: 455/2024/DS-ST

Ngày: 26-8-2024

V/v tranh chấp đòi tiền cọc
và đòi trả lại tiền thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Tố Nhân

Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trương Thị Đạt

2. Bà Huỳnh Nguyệt Ánh

Thư ký phiên tòa: Bà Lương Vũ Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị
Hồng Gấm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và ngày 26 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 387/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tiền cọc và đòi trả lại tiền thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 276/2024/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 225/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Trương Bích

Địa chỉ: Số A đường A, khu phố E, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;
Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thị K; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh Đ, sinh năm 1986 (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, đường D (C), khu phố E, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH T1 (sau đây gọi tắt là công ty T1) và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, diễn biến tại phiên tòa thì nội dung vụ án thể hiện như sau:

Ngày 14/5/2020, công ty T1 đã ký Hợp đồng thuê nhà (một phần) để thuê căn nhà tại số A C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1. Công ty T1 có đặt cọc cho ông Đ1 số tiền là 48.000.000 đồng.

Ngày 29/4/2023, hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng và theo yêu cầu của chủ nhà, công ty T1 đã bàn giao nhà cho ông Nguyễn Văn Đ1. Dù công ty T1 đã nhiều lần yêu cầu trả tiền cọc, nhưng đến nay ông Đ1 vẫn chưa trả. Do đó, công ty T1 khởi kiện ông Đ1 yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ1 trả lại tiền cọc đã nhận là 48.000.00 đồng.

Ngày 05 tháng 4 năm 2024 Tòa án nhân dân Quận 7 nhận được Đơn khởi kiện bổ sung của công ty T1 về việc khởi kiện bà Nguyễn Thị H, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại 48.000.000 đồng, gồm tiền thuê nhà tháng 3/2023 là 24.000.000 đồng và tháng 4/2023 là 24.000.000 đồng mà bà H đã nhận của công ty T2

Tại phiên tòa ông Võ Minh Đ đại diện nguyên đơn công ty T1 trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đ trả lại tiền cọc là 48.000.000 đồng, nguyên đơn khẳng định chỉ có hợp đồng thuê nhà của ông Đ đến ngày 08/4/2021, sau đó các bên tiếp tục thuê nhà bằng hành vi thuê nhà chứ không có hợp đồng thuê nhà có thời hạn 03 năm như bị đơn cung cấp, vì nguyên đơn chưa được tiếp cận hợp đồng này. Nếu chỉ căn cứ vào bản phô tô mà đánh giá thì không chấp nhận được. Nguyên đơn trả nhà cho ông Đ là hợp pháp, có báo trước cho ông Đ vào đầu tháng 4 năm 2023 nhưng ông Đ vẫn chưa trả, nên yêu cầu ông Đ phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Yêu cầu bà H trả lại tiền thuê nhà của tháng 3 và 4 năm 2023 đã nhận của công ty là 48.000.000 đồng vì bà H không có quyền nhận số tiền này mà đã nhận nên bây giờ phải trả lại cho công ty, và bà H không cung cấp được chứng cứ đã chuyển lại 02 tháng tiền nhà cho ông Đ nên nếu sau này ông Đ yêu cầu công ty trả thì công ty không biết làm sao nên yêu cầu bà H phải trả lại số tiền này cho công ty.

Bà H trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu của công ty, ông Đ này không biết chuyện, ông Đ này chỉ mới xuất hiện năm 2023 thôi, trước giờ tôi chỉ làm việc với bà K là giám đốc công ty, việc công ty dọn ra khỏi nhà là do trốn thuế, nợ tiền cơ quan thuế, nợ tiền điện, tiền nước, tôi nói chuyện với bà K thì bà K nói nhiều quá không trả nổi. Tôi nói là nếu dọn sớm thì mất cọc, cứ làm như trong hợp đồng. Rồi sau đó công ty dọn đi trong đêm, tôi đưa biên bản thanh lý hợp đồng không chịu ký, không thông báo với tôi, lén dọn đi trong đêm, cứ đêm đến là dọn đi, mà không phải dọn một ngày là xong vì có đến 30 người làm. Việc em tôi ông Đ nhận cọc không trả cho công ty là do bà K dọn nhà trước khi hết hạn hợp đồng thuê. Việc công ty và ông Đ ký hợp đồng tại phòng công chứng là hợp đồng trước có thời hạn đến 08/4/2021, do thời hạn ủy quyền giữa tôi với ông Đ sắp hết hạn, nên sau đó ký thêm hợp đồng nữa không công chứng có thời hạn 03 năm từ 01/6/2020 đến 31/5/2023, việc công ty chuyển trả tiền nhà 02 tháng 3, 4 năm 2023 cho tôi là ông Đ có thông báo cho bà K, bà K biết việc này và đồng ý chuyển tiền cho tôi, chúng tôi không làm gì sai.

Tại phiên tòa ngày 26/8/2024 bà H yêu cầu công ty T3 cho bị đơn tiền điện, tiền nước mà công ty dọn nhà đi chưa trả, và trả chi phí đi lại với số tiền là 144.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tiến hành thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật

tổ tụng dân sự vì vắng mặt trong quá trình Tòa án tiến hành hòa giải. Tại phiên tòa đương sự thực hiện đúng quy định tại Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn công ty T1 yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị H trả lại tiền cọc và tiền thuê nhà, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp hợp đồng dân sự” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Do bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại Quận G và tài sản là bất động sản trong hợp đồng thuê nhà tọa lạc tại Quận G nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết, tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cho ông Nguyễn Văn Đ1, và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vắng mặt. Mặt khác theo kết quả xác minh của Công an phường T, Quận G thì ông Đ1 có hộ khẩu tại địa chỉ A, đường D (C), khu phố E, phường T, Quận G, nhưng ông Đ1 đi nước ngoài từ năm 2015 đến nay. Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và theo hướng dẫn tại Điều 5 và 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì, “...trường hợp người khởi kiện đã ghi đầy đủ và đúng địa chỉ nơi cư trú của người bị kiện nhưng họ không có nơi cư trú ổn định, thường xuyên thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới cho cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nơi cư trú làm cho người khởi kiện không biết nhằm mục đích che giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ với người khởi kiện.... thì Tòa án giải quyết theo thủ tục chung”, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Đ1.

Tại phiên tòa - phần tranh luận, bị đơn bà H yêu cầu nguyên đơn trả chi phí tiền điện, tiền nước và phí đi lại với số tiền 144.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải” nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận lời trình bày của bị đơn bà H. Bà H có thể khởi kiện công ty T1 ở vụ kiện khác.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 trả lại số tiền đặt cọc là 48.000.000 đồng.

[2.1.1] Căn cứ hợp đồng thuê nhà (một phần) ngày 14/5/2020 giữa Công ty T1 Cư xá Ngân hàng, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Nguyễn Văn Đ1 có nội dung:

Bên cho thuê: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1968

Có đại diện theo ủy quyền là: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953. Theo hợp đồng ủy quyền số 005338, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận

ngày 08/7/2016. Bà Nguyễn Thị H cam kết rằng hợp đồng ủy quyền nêu trên vẫn còn hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[2.1.2] Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo xác minh của Công an phường T, Quận G thì ông Đ1 có hộ khẩu tại nhà 15f như nêu trên, nhưng ông Đ1 đi nước ngoài từ năm 2015 đến nay.

Theo xác minh của Cục Q - Bộ C1 cho thấy ông Nguyễn Văn Đ1 đã xuất nhập cảnh 29 lượt, lần gần nhất xuất cảnh ngày 30/7/2017.

Như vậy tại thời điểm ký hợp đồng cho thuê nhà với Công ty T1 ông Đ1 không có mặt tại Việt Nam.

Cũng theo Hợp đồng cho thuê nhà nêu trên cho thấy ông Đ1 ủy quyền cho bà H theo Hợp đồng ủy quyền số 005338, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 08/4/2016, để bà H đại diện ông Đ1 ký hợp đồng cho thuê nhà với công ty T1, cũng theo xác minh của Cục Q Bộ C1 cho thấy ngày ký hợp đồng ủy quyền 08/4/2016 thì ông Đ1 đang có mặt ở Việt nam, do đó việc bà H đại diện ông Đ1 ký hợp đồng thuê nhà với công ty T1 là hợp pháp nên giao dịch cho thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự về Điều kiện có hiệu lực của hợp đồng: “*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*”.

[2.1.3] Và tại phiên tòa bị đơn bà H cung cấp cho Hội đồng xét xử Hợp đồng thuê nhà ngày 14/5/2020 có thời hạn thuê là 03 năm, từ ngày 01/6/2020 đến ngày 31/5/2023 có chữ ký của bà Mai Thị K và đóng dấu của công ty T1 (hợp đồng này không có công chứng).

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định tại Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Hợp đồng: *Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự*”.

Và theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 thì *cho thuê nhà ở không bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu*. Như vậy cùng ngày 14/5/2020 giữa công ty T1 và bà H có ký 02 hợp đồng thuê nhà và đã phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký.

Tại phiên tòa ông Võ Minh Đ đại diện nguyên đơn cho rằng không biết Hợp đồng thuê nhà ngày 14/5/2020 có thời hạn 03 năm từ ngày 01/6/2020 đến ngày 31/5/2023, chỉ thấy bà K giám đốc công ty đưa một bản có công chứng, nhưng khi Hội đồng xét xử hỏi lại có yêu cầu giám định chữ ký của bà Mai Thị K và con dấu mộc đóng vào Hợp đồng này hay không thì ông Đ trả lời không có yêu cầu.

Điều 3 của Hợp đồng quy định: *Đặt cọc: Bên B (công ty T1) đặt cọc cho bên A (ông Đ) số tiền 48.000.000 đồng*.

Việc công ty T1 cho rằng đã chuyển khoản cho ông Đ số tiền cọc là 48.000.000 đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ cho Tòa án thể hiện tại Văn bản cung cấp ý kiến và sửa đổi, bổ sung đơn kiện ngày 10/8/2023 của nguyên đơn “*Chứng từ về việc gửi số tiền 48.000.000đ, do tin tưởng nên Công ty đã giao cho người bị kiện nên hiện nay không có để cung cấp cho Tòa án*”.

Như vậy, lúc thì nguyên đơn nói “giao”, lúc khác nguyên đơn cho rằng vào ngày 17/5/2020 công ty thông quan ông Mai Chí L (em trai của bà Mai Thị K- Giám đốc công ty) đã chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn Đ1 vào tài khoản số 1000-58-7440 của

Ngân hàng C2h T4” (trích theo Đơn đề nghị hỗ trợ xác minh, thu thập chứng cứ ngày 04/4/2024 của nguyên đơn).

[2.1.4] Tuy nhiên theo Văn bản ngày 08/5/2024 về việc trả lời Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 312 cho Tòa án của **Ngân hàng C3 N.A.**, **Chi nhánh Thành phố H** thì: **C4** đã bán toàn bộ mảng kinh doanh bán lẻ (khách hàng cá nhân) cho **ngân hàng TNHH MTV U** và chính thức chuyển giao kể từ ngày 01/3/2023. Các tài khoản thanh toán và thẻ (nếu có) của các khách hàng này đều đã được đóng. Theo kết quả rà soát cơ sở dữ liệu khách hàng nói trên, số tài khoản nêu tại Công văn 312 không được duy trì tại **C4**. Điều này cho thấy không có chứng cứ để chứng minh **Công ty T1** đã đặt cọc tiền thuê nhà là 48.000.000 đồng và chuyển vào tài khoản của ông **Nguyễn Văn Đ1**.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn bà **H** thừa nhận có nhận số tiền 48.000.000 đồng tiền cọc của **công ty T1** là phù hợp với lời khai của ông **Võ Minh Đ** đại diện nguyên đơn.

Theo quy định tại Điều 2.2 của Hợp đồng thì: *trường hợp 1 trong 2 bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đã thỏa thuận thì phải thông báo cho bên kia trước 3 tháng bằng văn bản.*

Tuy nhiên tại phiên tòa ông **Võ Minh Đ** đại diện nguyên đơn cung cấp bản tin nhắn **Z** và cho rằng **công ty T1** có thông báo cho bà **H** vào đầu tháng 4 năm 2023 và khẳng định việc trả nhà của **công ty T1** là hợp pháp. Xét, như phân tích nêu trên, hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên nên đại diện nguyên đơn cho rằng đã thông báo cho bị đơn về việc trả nhà từ đầu tháng 4 năm 2023 (nếu có) là chưa đúng với những thỏa thuận trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Điều 3.3 của Hợp đồng quy định nếu 02 bên chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn thì phải mất số tiền cọc. Tại phiên tòa bà **H** thừa nhận **công ty T1** chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước ngày 30/4/2023, dọn nhà đi trong đêm và không chịu ký biên bản bàn giao nhà, điều này cũng phù hợp với lời khai của nguyên đơn rằng không liên lạc được với ông **Đ** nên dọn ra khỏi nhà thuê, nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh có việc thông báo trả nhà cho ông **Đ** hay bà **H**, nghĩa là **công ty T1** chấm dứt việc thuê nhà trước thời hạn, nên **công ty T1** phải chịu mất tiền cọc 48.000.000 đồng.

[2.1.5] Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ chứng minh như sau: *Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.*

Do đó không cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền cọc 48.000.000 đồng của nguyên đơn đối với ông **Nguyễn Văn Đ1**.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà **Nguyễn Thị H** trả lại số tiền mà nguyên đơn đã trả tiền thuê nhà tháng 3 và tháng 4 năm 2023 cho bà **H** là 48.000.000 đồng. Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà (có công chứng) ngày 14/5/2020 quy định: Thời hạn thuê nhà từ ngày 01/6/2020 đến 08/4/2021; và Hợp đồng thuê nhà ngày 14/5/2020 (không công chứng) quy định: Thời hạn thuê nhà từ ngày 01/6/2020 đến 31/5/2023: *“Nếu bên B vẫn có nhu cầu thuê tiếp, bên B sẽ thông báo trước với bên A bằng văn bản trong khoảng thời gian 03 tháng để thực hiện các thủ tục gia hạn cần thiết”*.

Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà quy định: *về giá thuê là 24.000.000 đồng/tháng.*

[2.2.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án các chứng từ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 02 năm 2022 đến tháng 4 năm 2023, nhưng không đầy đủ, trong đó không có chứng từ thể hiện thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 6,7,11,12 năm 2022, nhưng bị đơn không thắc mắc hay khiếu nại gì về việc này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Tại chứng từ ngày 04/3/2023 đóng dấu treo của ngân hàng Á có nội dung: **Mai Thị K công ty T1 thanh toán tiền nhà tháng 3**, có thể hiện số tiền 24.000.000 đồng nhưng không thể hiện số tài khoản của người nhận và tên người nhận là ai. Tại chứng từ thanh toán ngày 18/4/2023 của ngân hàng TMCP K1 có nội dung: **K chuyển tiền nhà tháng 4** có thể hiện số tiền 24.000.000 đồng, nhưng cũng không thể hiện số tài khoản của người nhận và tên người nhận là ai.

Tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn bà H thừa nhận đã nhận đủ tiền thuê nhà tháng 3, 4 năm 2023 của công ty T1 là phù hợp với Thông báo ngày 20/02/2023 của ông Đ1 gửi cho công ty T1 có nội dung: *Do ngân hàng thụ hưởng của bên A- Ngân hàng C3 chi nhánh T4 chuyển nhượng mọi dịch vụ và giao dịch mảng kinh doanh ngân hàng bán lẻ và khách hàng cá nhân cho ngân hàng TNHH MTV U kể từ tháng 3/2023. Vì vậy mọi chi phí thuê một phần nhà 15F kể từ 01/3/2023 bên B vui lòng thanh toán chuyển khoản đến đại diện bên A: Chủ tài khoản: Nguyễn Thị H, số tài khoản 235467729 tại ngân hàng Á-Phòng G.* Điều này cũng phù hợp với thông tin mà Ngân hàng C3 trả lời cho Tòa án đã được phân tích nêu trên tại mục [2.1.4].

Như vậy việc công ty thanh toán tiền thuê nhà tháng 3 và tháng 4 năm 2023 cho bà H với số tiền là 48.000.000 đồng là phù hợp với Thông báo của Ngân hàng gửi cho ông Đ1, và điều này được bị đơn bà H thừa nhận.

[2.2.2] Như vậy nguyên đơn thuê nhà của bị đơn ông Đ1 cho đến ngày 29/4/2023 mới dọn ra khỏi nhà thuê và đã thanh toán tiền thuê nhà đến tháng 4 năm 2023 cho bà H, là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 472 của 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.* Và Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2015: *định về Trả tiền thuê: Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng hạn đã thỏa thuận.*

Tại phiên tòa ông Võ Minh Đ đại diện nguyên đơn cho rằng bà H phải trả lại cho công ty T1 48.000.000 đồng vì không cung cấp được tài liệu đã chuyển số tiền này cho ông Đ.

Hội đồng xét xử xét thấy, việc bà H có chuyển trả số tiền 48.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn Đ1 hay không là việc giải quyết giữa chị em ông Đ1 và bà H, không liên quan đến quan hệ tranh chấp của vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.2.3] Do nguyên đơn không nợ tiền thuê nhà của bị đơn và bị đơn cũng không thắc mắc hay khiếu nại gì về việc trả tiền thuê nhà của nguyên đơn, nghĩa là hai bên không còn ràng buộc về quyền lợi, nghĩa vụ nào trong hợp đồng thuê nhà. Do đó không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền 48.000.000 đồng, gồm tiền thuê nhà của tháng 3 và tháng 4 năm 2023 mà bà H đã nhận.

Từ những nhận định trên, không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Đ1 về việc trả lại tiền cọc 48.000.000 đồng, bà H trả lại tiền thuê nhà đã nhận 48.000.000 đồng.

[3] Đối với các nội dung mà đương sự không yêu cầu, căn cứ quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định tại 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 và lệ phí Tòa án. Mức án phí là 5% giá trị tài sản có tranh chấp. **Công ty T1** phải chịu án phí là 4.800.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 200, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 328, 385, Điều 472, Điều 473, Điều 474, 481 của Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

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

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Công ty TNHH T1** về việc yêu cầu bị đơn ông **Nguyễn Văn Đ1** trả lại tiền cọc 48.000.000 đồng, bà **Nguyễn Thị H** trả lại tiền thuê nhà đã nhận 48.000.000 đồng, tổng số tiền không được chấp nhận là 96.000.000 đồng (chín mươi sáu triệu đồng).

[2] Án phí dân sự sơ thẩm là 4.800.000 đồng (bốn triệu tám trăm ngàn đồng) **Công ty TNHH T5** chịu, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà **Công ty TNHH T1** đã nộp là 1.200.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0037254 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0019092 ngày 22/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy **Công ty TNHH T6** phải nộp số tiền án phí là 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm ngàn đồng).

[3] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án 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 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, 7a, 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./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- VKS nhân dân Quận 7, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 7, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ (Tk Dung).

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

Bùi Thị Tố Nhân