TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2020/DS-ST
Ngày: 03-01-2020
V/v: "Đòi lại tiền đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngô Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bỉnh

2. Ông Võ Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Mộng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 115/2019/TLST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2019/QĐST - DS ngày 29 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu H

Trú tại: thôn M, xã C, huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn N (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2019) (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- *Bị đơn:* Ông Tân Văn Đ (vắng mặt)

Trú tại: ấp Đ, thị trấn M, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hà Thị Tuyết L (vắng mặt)

Trú tại: số 2, đường T, phường C, quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Văn N trình bày: Vào ngày 10/6/2018 nguyên đơn có đến thuê nhà của ông Tân Văn Đ để công nhân ở, thời gian thuê là 06 tháng, giá thuê mỗi tháng là 6.000.000 đồng, tháng đầu tiên đưa tiền cho ông Đ, tháng thứ 2, thứ 3, thứ 4 chuyển tiền vào tài khoản của bà Hà Thị Tuyết L là chủ nhà. Nguyên đơn có đặt cọc cho ông Đ 12.000.000 đồng. Ngày 10/10/2018 công nhân hết việc, nguyên đơn có báo cho chủ nhà là ở đến hết tháng thứ 4 thì đi. Bà L là chủ nhà yêu cầu dọn dẹp nhà rồi trả lại tiền cọc, khi dọn dẹp xong và bàn giao cho chủ thì ông Đ không trả tiền cọc. Nay nguyên đơn yêu cầu ông Tân Văn Đ trả lại 12.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Đ trả 9.500.000 đồng vì trừ 2.500.000 đồng tiền điện, nước chưa thanh toán.

Bị đơn ông Tân Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng không đến Tòa án.

Tại bản tự khai ngày 12/11/2019 bà Hà Thị Tuyết L trình bày: Bà có sở hữu căn nhà ở ấp P, thị trấn M. Ông Đ có cho bà H thuê nhà, thời gian thuê là 01 năm, bà H ở 06 tháng thì đi. Tiền đặt cọc do ông Đ lấy. Tiền thuê nhà bà và ông Đ thỏa thuận là do ông Đ lấy. Tuy nhiên, có tháng bà H chuyển tiền vào tài khoản của bà, bà không nhớ nhận tháng nào. Theo bà việc bà H yêu cầu ông Đ trả lại 12.000.000 đồng là không phù hợp vì chưa hết thời gian hợp đồng thì bà H bỏ đi, tiền điện nước tháng cuối không trả và làm hư hỏng tài sản.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Bà Trần Thị Thu H và ông Tân Văn Đ thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê nhà, có lập thành văn bản, theo nội dung của hợp đồng thể hiện, bà H thuê nhà trong thời gian 06 tháng, mỗi tháng 06 triệu đồng. Tuy nhiên, khi chưa ở đến hết

thời gian thỏa thuận thì bà H dời đi. Do hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt vì nguyên đơn đã không còn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê và bên bị đơn đã nhận lại nhà. Nguyên đơn đã giao trả nhà xong mà bị đơn không trả lại tiền đã đặt cọc thuê nhà nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại 9.500.000 đồng tiền cọc. Vì vậy phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi lại tiền đặt cọc".

[2] Xét tính có hiệu lực của hợp đồng:

[2.1] Đối với hợp đồng thuê nhà được xác lập thành văn bản giữa bà H với ông Đ; Theo quy định tại Điều 121 của Luật nhà ở quy định *"Hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản..."* Và theo quy định tại Điều 122 của Luật nhà ở đối với hợp đồng thuê nhà ở trong trường hợp này không bắt buộc phải được công chứng, chứng thực. Nên về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Về người tham gia ký kết hợp đồng, theo nguyên đơn và bà L thì nhà cho thuê là thuộc sở hữu của bà L. Bà L thỏa thuận cho ông Đ đứng ra làm hợp đồng thuê nhà và tiền thuê nhà do ông Đ lấy là phù hợp với điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở quy định tại điểm a khoản 1 Điều 119 của Luật nhà ở. Nên Hợp đồng thuê nhà có hiệu lực.

[2.2] Đối với hợp đồng đặt cọc được xác lập vào ngày 23/6/2018 giữa bà H với ông Đ; Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự thì không có quy định việc đặt cọc phải được lập thành văn bản, nên về hình thức là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Tại Khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định *"Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền, hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng"*. Hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa các bên cùng ngày với hợp đồng thuê nhà nên không thể coi là đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng, mà trường hợp này được coi là đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Mà theo thỏa thuận của nguyên đơn là để bảo đảm thuê nhà trong thời gian 06 tháng. Tuy nhiện, chưa đến thời hạn 06 tháng phía nguyên đơn không thuê nữa và trả lại nhà là vi phạm thỏa thuận về thời gian của hợp đồng thuê nhà. Mặt khác, theo Khoản 2 Điều 131 của Luật nhà ở quy định trường hợp thuê nhà ở không thuộc sở hữu nhà nước thì việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ở được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau: *"a) Hợp đồng thuê nhà ở hết hạn; trường hợp trong hợp đồng không xác định thời hạn thì hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày, kể từ ngày bên cho thuê nhà ở thông*

báo cho bên thuê nhà ở biết việc chấm dứt hợp đồng; b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng….”. Bên cạnh đó, Điều 132 của Luật nhà ở cũng quy định: *“3. Bên thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở khi bên cho thuê nhà ở có một trong các hành vi sau đây: a) Không sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nặng; b) Tăng giá thuê nhà ở bất hợp lý hoặc tăng giá thuê mà không thông báo cho bên thuê nhà ở biết trước theo thỏa thuận; c) Khi quyền sử dụng nhà ở bị hạn chế do lợi ích của người thứ ba”*. Nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 131, Điều 132 của Luật nhà ở là không đúng với quy định của pháp luật. Tại Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định *“Trường hợp hợp đồng 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 thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc…”*. Nguyên đơn thuê nhà 06 tháng, trả tiền thuê nhà được 04 tháng và đến tháng thứ 5 thì dời đi, được coi là từ chối thực hiện hợp đồng trong thời hạn 06 tháng, nên nguyên đơn phải chịu mất cọc. Tiền đặt cọc hay tiền thuê nhà hai bên tự thỏa thuận với nhau, không có quy định chủ nhà phải trả lại cho người thuê tiền cọc khi người thuê chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, trừ khi hai bên có thỏa thuận trong hợp đồng.

[4] Nguyên đơn cho rằng đặt cọc để làm tin khi có làm hư hỏng tài sản thì sửa chữa, và khi bà H nói thuê nhà chỉ 04 tháng và sẽ trả nhà lại thì phía bị đơn cũng đồng ý và yêu cầu bà H dọn dẹp rồi trả lại tiền cọc. Nhưng tại biên bản hòa giải ngày 12/3/2019 ở Ủy ban nhân dân thị trấn M ông Đ không thừa nhận vấn đề này, và bà L cũng không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là không có chứng cứ để chứng minh. Từ những nhận định trên, nên việc khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu phần án phí có giá ngạch là 9.500.000 đồng x 5% = 475.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 328 của Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Thu H phải chịu 475.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0021506 ngày 15/7/2019 bà H đã đóng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Bà H còn phải nộp thêm 175.000 đồng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phan Ngô Huỳnh

Nơi nhận:
- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.