TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 636 /2024/DS-PT
Ngày: 23/12/2024
V/v tranh chấp " Hợp đồng thuê nhà và hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Giàu**

Bà **Lê Thị Hồng Tâm**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông **Võ Tấn Dũ**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà **Bùi Thị Thanh Bạch** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 480/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp:" *Hợp đồng thuê nhà ở và hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 562/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Đỗ Thị Hương T, sinh năn 1962. (có mặt)

Địa chỉ: 3 N, phường F, TP ., tỉnh Tiền Giang.

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Thái H, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: 2 ấp E, xã T, TP ., tỉnh Tiền Giang.

- ***Người làm chứng***: Bà Võ Thị T1, sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ: Số G N, ấp E, xã T, thành phố M, tỉnh tiền G.

- ***Người làm chứng***: Ông Phạm Hoàng B, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: Số B L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Thái H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà* Đỗ Thị Hương T *trình bày:*

Ngày 03/01/2022, bà có ký hợp đồng cho chị Nguyễn Thị Thái H thuê căn nhà của bà diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 23m tại thửa đất số 173, 174, nhà đất tại ấp E, xã T, thành phố M. Thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 03/01/2022 đến ngày 03/01/2025, mục đích thuê: làm văn phòng, giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng trong năm 2022, năm 2023 là 16.500.000 đồng/tháng, năm 2024 là 18.150.000 đồng/tháng. Tuy nhiên do chị H làm ăn khó khăn nên hai bên có lập phụ lục hợp đồng thỏa thuận lại giá thuê năm 2023 vẫn là 15.000.000 đồng/tháng, năm 2024 là 16.500.000 đồng/tháng. Phương thức thanh toán là chuyển khoản vào số tài khoản của bà tại Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh thành phố M, trả mỗi 03 tháng/01 lần vào đầu quý. Khi ký kết hợp đồng chị H có đặt cọc cho bà 03 tháng tiền nhà là 45.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Số tiền này sẽ được hoàn trả lại cho chị H khi hết thời hạn hợp đồng, nếu chị H chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì sẽ bị mất cọc. Quá trình thực hiện hợp đồng từ tháng 02/2022 đến tháng 11/2023 chị H có thanh toán đủ tiền thuê nhà cho bà, từ tháng 12/2024 đến tháng 05/2024 thì chị H ngưng không thanh toán cũng không trả nhà lại cho bà mà khóa cửa và dọn đồ đi đến nơi khác. Ngày 31/5/2024 bà có yêu cầu văn phòng T2 lập vi bằng việc bà đến mở cửa vào nhận lại nhà. Nay bà yêu cầu chị H trả cho bà 06 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 97.500.000 đồng và bà được hưởng số tiền chị H đặt cọc là 45.000.000 đồng.

** Theo văn bản trình bày ý kiến và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị* Nguyễn Thị Thái H *trình bày:*

Chị thống nhất nội dung của hợp đồng thuê nhà các bên đã ký ngày 03/01/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 06/01/2023. Quá trình thuê nhà chị đã trả tiền nhà cho bà T đầy đủ vì trả tiền trước ở sau, chị chỉ còn nợ bà T 01 tháng tiền thuê nhà của tháng 01/2024 số tiền 16.500.000 đồng. Từ tháng 01/2024 và trước đó chị đã nhiều lần thông báo trả nhà cho bà T nên chị không đồng ý trả tiền nhà cho bà T từ tháng 02/2024 đến tháng 05/2024. Đối với số tiền cọc do chị đã thực hiện đúng hợp đồng, thông báo trả nhà cho bà T nhưng do bà T không đến nhận chìa khóa nhà. Chị không đồng ý cho bà T hưởng số tiền cọc 45.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 472, Điều 481, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hương T đối với chị Nguyễn Thị Thái H.

Buộc chị Nguyễn Thị Thái H trả cho bà Đỗ Thị Hương T số tiền: 97.500.000 đồng (Chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng);

2. Bà Đỗ Thị Hương T được quyền sở hữu số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng) mà chị Nguyễn Thị Thái H đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà ngày 03/01/2022.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi chị Nguyễn Thị Thái H trả 02 bộ cửa sổ, 01 bộ bàn cầu nhà vệ sinh và đồng hồ điện, bóng đèn điện của bà Đỗ Thị Hương T, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: chị Nguyễn Thị Thái H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.875.000 đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đỗ Thị Hương T cho đến khi thi hành án xong, chị Nguyễn Thị Thái H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo các đương sự.

Ngày 20/8/2024, chị Nguyễn Thị Thái H kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án DSST.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Lời khai hai người làm chứng thể hiện, biết được sự việc ngày 03/5/2024, bà T đến gặp chị H để giải quyết việc chấm dứt hợp đồng; chị H yêu cầu bà T viết biên nhận nhận chìa khóa nhà nhưng hai bên không thống nhất ý kiến, bà T lớn tiếng và bỏ về.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang 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 phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo đương sự nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp:“ Hợp đồng thuê nhà ở và hợp đồng đặt cọc” là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị Thái H kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý trả cho bà Đỗ Thị Hương T số tiền thuê nhà 04 tháng (từ tháng 02/2024- 5/2024) và giao bà T 45.000.000đồng tiền đặt cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét hai bên đương sự đều thừa nhận: Ngày 03/01/2022, bà Đỗ Thị Hương T có ký hợp đồng cho chị Nguyễn Thị Thái H thuê căn nhà của bà diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 23m tại thửa đất số 173, 174, nhà đất tại ấp E, xã T, thành phố M. Thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 03/01/2022 đến ngày 03/01/2025; phụ lục hợp đồng ngày 06/01/2023 thống nhất giá thuê nhà năm 2022, 2023 là 15.000.000đồng/tháng, năm 2024 là 16.500.000đồng/tháng; chị Nguyễn Thị Thái H có đặt cọc cho bà Đỗ Thị Hương T số tiền 45.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng; chị Nguyễn Thị Thái H đã trả tiền thuê nhà đủ đến hết tháng 11/2023. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX xác định tình tiết nêu trên là đúng sự thật.

Xét hợp đồng thuê nhà ngày 03/01/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 06/01/2023, bà Đỗ Thị Hương T và chị Nguyễn Thị Thái H ký kết theo đó bà T cho chị H thuê căn nhà tại ấp E, xã T, thành phố M có diện tích chiều ngang 10m, chiều dài 23m để làm văn phòng công ty, thời hạn cho thuê là 3 năm kể từ ngày 03/01/2022. Xét thấy, hai bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự, hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Xét quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện sử dụng nhà thuê, trả tiền thuê nhà đến tháng 11/2023 theo đúng thỏa thuận không có tranh chấp.

Xét thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Chị H cho rằng vào tháng 12/2023 và tháng 01/2024 chị H đã thông báo cho bà T về việc chị H chấm dứt hợp đồng, thông báo được gửi cho bà T bằng hình thức nhắn tin. Tuy nhiên, bà T không thừa nhận; chị H không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Xét thấy, đến ngày 27/4/2024, bà T có nhận được tin nhắn từ chị H thông báo trả nhà. Ngày 03/5/2024, bà T đến gặp chị H để thỏa thuận việc chấm

dứt hợp đồng thuê nhà và giao nhận nhà nhưng hai bên không thống nhất; Theo Vi bằng số 12/2024/VB-TPL ngày 31/5/2024 do Văn phòng T2 lập thể hiện đến ngày 31/5/2024 thì bà T đã phá cửa vào để tiếp nhận và quản lý căn nhà cho thuê và lời khai tại phiên tòa thì đến thời điểm hiện tại chị H vẫn đang giữ chìa khóa nhà của bà T. Căn cứ theo Điều 5 của hợp đồng thuê nhà thì*: "Bên B có các quyền sau đây: Đơn phương đình chỉ việc thực hiện hợp đồng thuê nhà trước hạn, nhưng phải báo cho bên A biết trước 01 (một) tháng"*. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T đã được thông báo về việc chị H sẽ chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thời điểm chấm dứt hợp đồng là 01 tháng kể từ thời điểm chị H thông báo, tức là hết tháng 05/2024 là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Xét số tiền thuê nhà chị H đã thanh toán cho bà T qua hình thức chuyển khoản. Xét thấy, căn cứ lời khai của các bên, nội dung tờ "Sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng" và thực tế việc thanh toán tiền thuê nhà năm 2023, 2024, qua đối chất tại phiên tòa, có cơ sở xác định các bên thỏa thuận phương thức thanh toán tiền thuê nhà vào đầu mỗi tháng và chị H đã thanh toán tiền nhà cho bà T đến hết tháng 11/2023. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc chị H phải trả cho bà T số tiền nợ thuê nhà từ tháng 12/2023 đến tháng 05/2024 với số tiền 97.500.000 đồng là có căn cứ.

Xét tại phiên tòa, hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 03/01/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 06/01/2023, bà Đỗ Thị Hương T và chị Nguyễn Thị Thái H ký kết, hiện nay căn nhà tại ấp E, xã T, thành phố M do bà T quản lý, sử dụng. Do vậy, không phát sinh nghĩa vụ giao trả nhà cho thuê.

Xét số tiền chị H đặt cọc 45.000.000đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng. Theo thỏa Điều 3 của hợp đồng thuê nhà thì*: "Trường hợp bên B trả nhà cho bên A trước thời hạn hợp đồng, thì phải chịu mất hết số tiền đặt cọc nêu trên; Trường hợp bên A lấy nhà trước thời hạn hợp đồng, thì phải đền bù cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc".* Như vậy, thỏa thuận này đã thể hiện rõ ý chí của các bên khi tham gia giao dịch đặt cọc, đó là bên nào đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải chịu phạt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị H phải chịu mất số tiền cọc 45.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và thỏa thuận của các đương sự tại Điều 3 của hợp đồng.

Chị Nguyễn Thị Thái H kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thái H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Chị Nguyễn Thị Thái H phải chịu án phí DSPT theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 472, Điều 481, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thái H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Hương T đối với chị Nguyễn Thị Thái H.

Buộc chị Nguyễn Thị Thái H trả cho bà Đỗ Thị Hương T số tiền thuê nhà (đến ngày 31/5/2024) là 97.500.000 đồng (Chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đỗ Thị Hương T cho đến khi thi hành án xong, chị Nguyễn Thị Thái H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê nhà ngày 03/01/2022 và phụ lục hợp đồng ngày 06/01/2023 ký kết giữa bà Đỗ Thị Hương T và chị Nguyễn Thị Thái H về việc cho thuê căn nhà tại số A, 174 ấp E, xã T, thành phố M kể từ ngày 31/5/2024.

2. Bà Đỗ Thị Hương T được quyền sở hữu số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng) mà chị Nguyễn Thị Thái H đặt cọc theo hợp đồng thuê nhà ngày 03/01/2022.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Đỗ Thị Thu H1 đòi chị Nguyễn Thị Thái H trả 02 bộ cửa sổ, 01 bộ bàn cầu nhà vệ sinh và đồng hồ điện, bóng đèn điện của bà Đỗ Thị Hương T, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: chị Nguyễn Thị Thái H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.875.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị Thái H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006551 ngày 20/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP. M;
- Chi cục THADS TP. M;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử:
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Nhàn