

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN T
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 415/2023/DS-ST

Ngày: 09- 8- 2023

V/v tranh chấp về đòi tiền đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN T-THÀNH PHỐ H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc N

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T
2. Bà Trần Quang C

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Mạnh H, Thư ký Tòa án.

Trong ngày 09 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 533/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 702/2023/QĐ-HPT ngày 21 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc S, sinh năm 19xx,

Địa chỉ: XX Chung cư E, phường P, Quận X, Thành phố H;

(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị X, sinh năm 19xx,

Địa chỉ thường trú: 70 T, phường T, quận T, Thành phố H,

Địa chỉ nơi cư trú hiện nay: 165/90/15 T, phường T, quận T, Thành phố H.

(vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/3/2023, các bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S trình bày:

Ngày 12/3/2018 ông và bà Lê Thị X có ký với nhau Hợp đồng cho thuê nhà, theo đó bà X cho ông thuê căn nhà số 212 Kênh X phường T, quận T, Thành phố H để ở, giá thuê hàng tháng: 11.000.000 đồng; thời hạn thuê là 03 năm, từ 20/3/2018 đến 20/3/2021; tiền đặt cọc: 11.000.000 đồng.

Về hợp đồng thuê nhà ở, ông đã trả nhà đúng hạn cho bà X, trả tiền thuê nhà đầy đủ, ông không có ý kiến, không yêu cầu hay tranh chấp gì liên quan hợp đồng thuê nhà. Nay ông yêu cầu bà X trả lại tiền cọc thuê nhà 11.000.000 đồng, ông đồng ý trừ tiền điện nước bà X trả thay cho ông là 1.121.825 đồng và trừ tiền chi phí sơn lại phần cửa nhà cho bà X (do ông vẽ nội dung yêu cầu bà X trả cho ông tiền cọc) là 200.000 đồng, số tiền cọc còn lại bà X phải trả cho ông là 9.678.175 đồng. Ông không yêu cầu bà X trả tiền lãi do chậm trả tiền cọc.

Số tiền này đặt cọc này của riêng ông, không liên quan đến ai vì ông và vợ đã ly hôn từ năm 2019.

Tại bản tự khai ngày 13/4/2023 và ngày 20/4/2023, bị đơn bà Lê Thị X trình bày:

Bà xác nhận có ký Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/3/2018 với ông Nguyễn Khắc S, bà cho ông S thuê nhà số 212 Kênh X phường T, quận T, Thành phố H để ở, giá thuê hàng tháng: 11.000.000 đồng; thời hạn thuê là 03 năm, từ 20/3/2018 đến 20/3/2021; tiền đặt cọc: 11.000.000 đồng.

Ngày 27/02/2021, khi sắp hết hạn hợp đồng thì ông S có yêu cầu bà làm thủ tục đăng ký tạm trú cho ông để ông tiếp tục thuê nhà. Tuy nhiên sau đó ông không tiếp tục thuê nhà, do ông S sai hợp đồng nên bà không đồng ý trả lại tiền cọc 11.000.000 đồng. Về chứng cứ ông S yêu cầu bà làm hồ sơ tạm trú thì hiện nay bà không còn giữ để nộp cho Tòa.

Do bà không trả tiền cọc, ngày 16/3/2021 ông S khóa cửa nhà mà ông S đã thuê và cho người áp đảo tinh thần của bà, buộc bà trả tiền cọc. Ngày 01/6/2021 và ngày 10/6/2021 ông S cho người dán giấy vẽ, sơn tường nhà đã thuê với nội dung “yêu cầu bà X trả tiền cọc cho tôi...” (bà có nộp cho Tòa án các hình chụp phần cửa nhà bị dán, sơn). Do ông S khóa cửa nhà, bà không thể tự ý mở cửa vì sợ mất mát tài sản của ông S, bà có nhờ chính quyền địa phương chứng kiến việc bà mở cửa nhà nhưng không được. Nhà của bà bị ông S khóa cửa từ ngày 16/3/2021 đến 29/5/2021, khiến bà không cho thuê nhà được, gây thiệt hại tiền thuê nhà là 16.000.000 đồng. Bà phải thuê người sơn lại phần cửa bị ông S sơn vẽ là 4.000.000 đồng, bà đóng thay tiền điện nước cho ông S là 1.121.825 đồng. Bà đồng ý cản trừ ngang toàn bộ số tiền ông S phải bồi thường nêu trên với số tiền cọc của ông S là 11.000.000 đồng, bà không yêu cầu ông S phải bồi thường thêm tiền cho bà.

Tòa án có giải thích cho bà biết trường hợp bà có yêu cầu phản tố thì phải nộp đơn yêu cầu phản tố kèm theo chứng cứ cho Tòa theo quy định tại Điều 200 và 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên do vụ việc

quá lâu, không còn chứng cứ nên bà không làm đơn yêu cầu phản tố và cũng không có chứng cứ nộp cho Tòa.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn bà Lê Thị X vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp:

Theo thông báo thụ lý số 129/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận T, đã thụ lý vụ án về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”, tuy nhiên, theo đơn khởi kiện ngày 13/3/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S yêu cầu bị đơn bà Lê Thị X trả cho ông số tiền cọc theo Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/3/2018, nên Hội đồng xét xử xác định đây là “Tranh chấp về đòi tiền đặt cọc”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại bản tự khai ngày 13/4/2023, bị đơn bà Lê Thị X xác định có nơi cư trú hiện nay tại nhà số 165/90/15 T, phường T, quận T, Thành phố H nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Bị đơn bà Lê Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng bà X đều vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc vì trở ngại khách quan nên căn cứ theo quy định tại khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; điểm a, b khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và nguyên đơn.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S: Yêu cầu bị đơn bà Lê Thị X trả số tiền cọc còn lại là 9.678.175 đồng theo Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/3/2018, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/3/2018 được ký kết giữa nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S và bị đơn bà Lê Thị X, có nội dung chính như sau: Đối tượng hợp đồng: Căn nhà số 212 Kênh X T, phường T, quận T...; Thời gian thuê: 03 năm, từ ngày 20/3/2018 đến ngày 20/3/2021; mục đích thuê: để

ở; tiền đặt cọc: 11.000.000 (mười một triệu) đồng; giá thuê hàng tháng: 11.000.000 (mười một triệu) đồng là đúng như lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn.

Như vậy, hai bên giao kết hợp đồng Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/3/2018 là hoàn toàn tự nguyện, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực từ thời điểm giao kết hợp đồng, là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo quy định tại các Điều 275, 385, 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, hai bên đã thực hiện biện pháp đặt cọc theo quy định tại Điều 292, 328 Bộ luật dân sự năm 2015, với số tiền đặt cọc là 11.000.000 đồng. Hai bên xác nhận đã thực hiện xong nội dung hợp đồng thuê nhà, như vậy, hợp đồng chấm dứt do đã hoàn thành theo quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015 nên nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S yêu cầu bị đơn bà Lê Thị X trả số tiền đặt cọc còn lại là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn: Nguyên đơn ông S đồng ý hoàn trả lại tiền điện nước cho bà X là 1.121.825 đồng và tiền chi phí sơn lại cửa nhà là 200.000 đồng nên số tiền cọc còn lại bà X phải trả cho ông S theo Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/3/2018 là 9.678.175 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S không yêu cầu bị đơn bà Lê Thị X trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 là có lợi cho phía bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về thời hạn thanh toán: Xét thấy, việc bị đơn bà Lê Thị X không hoàn trả cho nguyên là đơn tiền cọc vi phạm nghĩa vụ, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, nên ông S yêu cầu bà X thanh toán số tiền cọc còn lại một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến của bà Lê Thị X yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại tiền thuê nhà 16.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền chi phí sơn lại phần cửa bị ông S sơn vẽ, Tòa án nhân dân quận T đã ban hành thông báo số 113/TB-TA ngày 11/5/2023, nội dung yêu cầu bà Lê Thị X cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày và yêu cầu của mình. Trường hợp bà X có yêu cầu phản tố, yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S thì bà phải nộp Đơn yêu cầu phản tố kèm theo chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình cho Tòa án để có cơ sở xem xét giải quyết yêu cầu của bà.

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn ghi trong thông báo là 15 ngày, bà Lê Thị X không nộp chứng cứ, không có bất kỳ văn bản nào trình bày ý kiến, cũng như không nộp đơn yêu cầu phản tố để Tòa án xem xét. Nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Lê Thị X đối với nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Xét thấy, ông Nguyễn Khắc S, sinh ngày 14/02/1963; bà Lê Thị X, sinh ngày 27/8/1957 là người cao tuổi, thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ngày 21/6/2023, Tòa án nhân dân quận T đã ban hành Thông báo số 150/TB-TA về thủ tục, hồ sơ đề nghị miễn, giảm tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, thông báo cho ông Nguyễn Khắc S và bà Lê Thị X biết, trường hợp ông bà có đề nghị Tòa án miễn giảm tạm ứng án phí, án phí thì ông bà phải làm đơn đề nghị miễn, giảm tạm ứng án phí, án phí nộp cho Tòa án để có cơ sở xem xét giải quyết.

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn ghi trong thông báo là 15 ngày, bà X không nộp cho Tòa án đơn đề nghị miễn, giảm tạm ứng án phí, án phí nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét miễn, giảm án phí cho bà Lê Thị X.

Ông Nguyễn Khắc S có bản khai ngày 21/6/2023 trình bày ý kiến là tự nguyện nộp án phí, không làm đơn xin miễn giảm án phí, phần tiền tạm ứng án phí ông đã nộp thì đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

Như vậy, do yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Khắc S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91; Điều 147; khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; điểm a, b khoản 1 Điều 238; Điều 264, Điều 266, Điều 267, Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

- Các Điều 275, 292, 328, 357, 385, 401, 422 Bộ Luật dân sự năm 2015;
- Khoản 2 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S.

Buộc bà Lê Thị X có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Khắc S số tiền cọc thuê nhà còn lại theo Hợp đồng cho thuê nhà ngày 12/3/2018 là 9.678.175 (chín triệu sáu trăm bảy mươi tám ngàn một trăm bảy mươi lăm) đồng.

Thời hạn và phương thức thanh toán: Thanh toán một lần 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 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 án 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 dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị X phải chịu số tiền là 483.909 (bốn trăm tám mươi ba ngàn chín trăm lẻ chín) đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Khắc S số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013737 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố H.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên trực tiếp được quyền kháng nghị 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 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, 7a, 7b 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:

- TAND TP.H;
- VKSND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Ngọc N

