TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 426 /2024/DS-PT Ngày 16 - 8 - 2024 V/v tranh chấp "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 Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình.

Bà Trần Thị Kim Em.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 318/2024/TLPT-DS ngày 18/7/2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc thuê mặt bằng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Toà án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 352/2024/QĐ-PT ngày 23/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị Cẩm H, sinh năm 1990 (có mặt).
Hộ khẩu thường trú: ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.
Địa chỉ hiện nay: ấp L, xã L, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn VB, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.
Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị Kim O: Lê Thị Mỹ N, sinh năm 1988 (có mặt).
Địa chỉ: ấp A, xã XD, huyện CG, tỉnh Tiền Giang.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị Kim O.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn chị Lê Thị Cẩm H trình bày:

Ngày 14/10/2023, chị H đặt cọc số tiền 10.500.000 đồng thuê mặt bằng phía trước ngôi nhà của chị O, địa chỉ số D đường N, khu phố A, thị trấn VB, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang để mở quán ăn; thời gian thuê là 01 năm, tính từ ngày 14/10/2023, giá thuê 3.500.000 đồng/tháng. Ngay khi lập hợp đồng thuê mặt bằng, chị H giao cho chị O tiền đặt cọc 10.500.000 đồng. Chị H thuê mặt bằng được 03 tháng, mỗi tháng chị H có trả cho chị O 3.500.000 đồng, tổng cộng là 10.500.000 đồng. Do buôn bán thất thu, không đủ chi phí trang trải, nên chị H ngưng hợp đồng thuê mặt bằng với chị O.

Chị H yêu cầu chị O trả lại cho chị H ½ số tiền đã đặt cọc là 5.250.000 đồng; yêu cầu trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Chị Lê Thị Mỹ N - đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim O trình bày:

Ngày 14/10/2023, chị O cho chị H thuê mặt bằng phía trước nhà của chị O, địa chỉ số D đường N, khu phố A, thị trấn VB, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang để chị H mở quán ăn; thời gian thuê là 01 năm, tính từ ngày 14/10/2023, giá thuê là 3.500.000 đồng/tháng, Chị H có giao cho chị O tiền đặt cọc là 10.500.000 đồng. Chị H thuê được 03 tháng, mỗi tháng chị H có trả cho chị O 3.500.000 đồng, tổng cộng 10.500.000 đồng. Chị H thuê được 03 tháng đầu thì chị H báo ngưng hợp đồng. Do trong hợp hợp đồng có thỏa thuận trước khi ngưng hợp đồng thì phải báo trước thời hạn 03 tháng, nhưng chị H đã thuê mặt bằng và giao mặt bằng đủ 03 tháng, nên chị H phải mất tiền cọc. Chị O không đồng ý trả lại cho chị H số tiền đặt cọc 5.250.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Toà án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Cẩm H.

Buộc chị Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Cẩm H số tiền 5.250.000 đồng (*Năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng);* trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/5/2024, chị Nguyễn Thị Kim O có đơn kháng cáo yêu cầu: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H, không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bị đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận đã trả xong ba tháng tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng ngày 14/10/2023. Do đó, chị H yêu cầu

trả ½ tiền đặt cọc là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật dân sự, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Kim O, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện GCT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc*" là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Kim O.

Nhận thấy, giữa chị O và chị Lê Thị Cẩm H có ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/10/2023 nhằm mục đích kinh doanh quán ăn. Theo nội dung của hợp đồng này, số tiền đặt cọc là 10.500.000 đồng, nếu chị H không mướn mặt bằng trước thời hạn 3 tháng, chị O có nghĩa vụ hoàn trả lại ½ tiền đăt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận đã trả đủ tiền thuê cho chị O ba tháng và dời đi, trả mặt bằng vào ngày 15/01/2024. Như vậy, nguyên đơn đã thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng được ba tháng. Xét nguyên đơn là người vi phạm sự thỏa thuận tại hợp đồng thuê mặt bằng ngày 14/10/2023 nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị O phải trả cho chị H số tiền 5.250.000 đồng là không có căn cứ.

Từ phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của chị O là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Toà án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị O được chấp nhận nên chị O không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của chị H không được chấp nhận nên chị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 427 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Kim O.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Toà án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Cẩm H về việc buộc chị Nguyễn Thị Kim O có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Cẩm H số tiền 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị O được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009454 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GCT.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0009347 ngày 01/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện GCT, nên xem như đã nộp xong.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện GCT;
- CCTHADS huyện GCT;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương