

Bản án số: 106/2020/DS-PT

Ngày: 17-7-2020

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Lạc

Các Thẩm phán:

Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Phạm Trường Thọ

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Nhơn – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Bùi Thị Cẩm Linh
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 158/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Võ Văn T, sinh năm 1991 (có mặt)

Cư trú tại nhà số 16B, đường Đ, Phường K, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Võ Thị Ngọc T1, sinh năm 1959 (có mặt)

Cư trú tại nhà số 45, đường N, Phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: ông Võ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn kiện ngày 19/6/2019, ông Võ Văn T yêu cầu bà Võ Thị Ngọc T1 trả lại tiền đặt cọc 30.000.000 đồng và tính lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất

0,84% tháng. Trên cơ sở tài liệu chứng cứ từ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập giữa bà T1 và ông T vào ngày 04/4/2018, các bên thỏa thuận quyền và nghĩa vụ như sau:

Bà T1 cho ông T thuê nhà tầng một và gác lửng có diện tích xây dựng 64.4m² và diện tích sàn 294m² gắn liền thửa đất 68, số tờ bản đồ 5, diện tích 109.2m² đất ở đô thị, được Ủy ban nhân dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 02/12/2011 tại khu đất khóm H, phường K, thành phố Vĩnh Long để sử dụng kinh doanh dụng cụ thể thao. Thời hạn thuê 05 năm, tính từ ngày 04/4/2018 đến hết ngày 04/4/2023. Giá thuê 10.000.000 đồng/tháng, mỗi năm tăng 10% so với năm trước liền kề. Phương thức thanh toán một lần vào từ ngày 01 đến ngày 04 dương lịch hàng tháng.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, ông T phải đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng), số tiền này được trả lại khi hết hạn và thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng (sau khi trừ đi chi phí điện, nước, internet..và các thiệt hại tài sản bị hư hỏng). Bà T1 và ông T đều được đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng phải báo biết trước ít nhất 03 tháng. Bà T1 có trách nhiệm trả lại cho ông T tiền đặt cọc sau khi khấu trừ chi phí hợp lý nếu có.

Ông T thuê nhà đến tháng 11 năm 2018 do kinh doanh thua lỗ nên có thỏa thuận, yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Vào ngày 21/3/2019, bà T1 và ông T thanh lý hợp đồng thuê, bà T1 hứa trả lại tiền cọc 30.000.000 đồng nhưng không thực hiện. Ông T đến nhà trực tiếp đòi và có gửi thư thông qua bưu chính vào ngày 10/4/2019 và ngày 04/5/2019 nhưng bà T1 không hoàn trả tiền cọc cho ông T.

Bà T1 không đồng ý việc ông T đòi tiền cọc và tính lãi suất. bà thừa nhận chưa trả lại số tiền cọc 30.000.000 đồng cho ông T, số tiền này đã thỏa thuận dùng bồi thường chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và chi phí sửa lại nhà thuê, trước và sau khi các bên ký biên bản thanh lý hợp đồng thì quyền và nghĩa vụ các bên đã được chấm dứt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 11 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

I. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016; Điều 147 Bộ luật Tổ tụng dân sự của Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Văn T, đòi bà Võ Thị Ngọc T1 phải trả tiền đặt cọc và tiền lãi chậm thanh toán được khấu trừ tiền nước sinh hoạt tháng 2/2019. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của đương sự..

* Ngày 18/5/2020 ông Võ Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu như sau:

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T: Buộc bà Võ Thị Ngọc T1 phải trả lại ông số tiền đặt cọc thuê nhà là 30.000.000đ theo hợp đồng thuê ngày 04/4/2018; trả ông tiền lãi chậm thanh toán tiền đặt cọc 30.000.000đ theo qui định tính từ ngày 21/3/2019 đến ngày Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm số tiền lãi là 3.263.000đ. Tổng số tiền bà T1 phải trả ông là 33.263.000đ.

Tại phiên Tòa phúc thẩm: Ông Võ Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông yêu cầu bà T1 trả lại ông số tiền 30.000.000đ tiền cọc. Còn phần lãi suất ông xin rút lại không yêu cầu.

Bà T1 không đồng ý trả số tiền cọc và lãi suất theo yêu cầu của ông T.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: kiểm sát viên không có ý kiến đưa ra quan điểm giải quyết vụ án, vì căn cứ vào hợp đồng thuê nhà và văn bản thanh lý hợp đồng cấp sơ thẩm chưa làm rõ nên đề nghị cấp phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa thu thập chứng cứ để đưa ra xét xử đảm bảo quyền lợi cho các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Ngày 11/5/2020 Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh long tuyên án sơ thẩm. Ngày 18/5/2020 ông Võ Văn T nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T rút lại một phần kháng cáo về yêu cầu tính lãi suất nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[2] Về nội dung: giữa ông Võ Văn T và bà Võ Thị Ngọc T1 đã thỏa thuận và lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập

ngày 04/4/2018. Đối tượng cho thuê là toàn bộ tầng 1 và tầng lửng tài sản tọa lạc tại 166C đường N, khóm H, phường K, Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Tại mục 2 Điều 6 của hợp đồng thuê đề ngày 04/4/2018 có ghi rõ “ được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này trước thời hạn nhưng phải báo cho bên A (Võ Thị Ngọc T1) biết trước ít nhất 3 tháng. Trong trường hợp này bên A có trách nhiệm trả lại cho bên B số tiền đặt cọc sau khi đã khấu trừ các khoản chi phí hợp lý”.

Xét thấy trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông T thực hiện đúng theo hợp đồng; do ông T làm ăn thua lỗ nên có báo cho bên bà T1 và hai bên thống nhất lập văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập vào ngày 21/3/2019. Ông T và bà T1 đã ký vào văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Nghĩa là bà Võ Thị Ngọc T1 phải có nghĩa vụ trả cho bên phía ông Võ Văn T số tiền cọc là 30.000.000đ như hợp đồng ngày 04/4/2018 hai bên đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 cho rằng ông T vi phạm hợp đồng đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và còn làm hư hỏng một số tài sản chưa được khắc phục nên số tiền 30.000.000đ đã thỏa thuận đưa vào chi phí sửa chữa, bồi thường nhưng bà T1 không có chứng cứ chứng minh ông T vi phạm hợp đồng và làm hư hỏng một số tài sản và hai bên đã thỏa thuận số tiền cọc 30.000.000đ này sẽ dùng vào việc bồi thường chấm dứt hợp đồng và trừ vào chi phí sửa chữa. Mặt khác, nếu như phía ông T không hoàn thành nghĩa vụ của bên thuê thì bà cũng có thể không ký vào văn bản thanh lý hợp đồng. Hơn nữa, tại Tòa hai bên cũng không yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để cung cấp thu thập chứng cứ. Do đó kháng cáo của ông Võ Văn T là có căn cứ nên chấp nhận. Vì vậy bà T1 phải có nghĩa vụ trả số tiền cọc 30.000.000đ cho ông T và được khấu trừ hóa đơn tiền nước tháng 2 là 156.000đ. Còn lại là 29.844.000đ.

[3] Từ nhận định trên: Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T. Không chấp nhận đề nghị tạm ngừng phiên tòa của Kiểm sát viên. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DSST ngày 11 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1

Điều 12, khoản 4 Điều 26, của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên Ông Võ Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất chậm trả không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DSST ngày 11 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T về việc yêu cầu bà Võ Thị Ngọc T1 trả số tiền đặt cọc là 29.844.000đ (hai mươi triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn đồng)

2. Buộc bà Võ Thị Ngọc T1 trả ông Võ Văn T số tiền cọc 29.844.000đ (hai mươi triệu tám trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu về tính lãi suất của ông Võ Văn T.

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả ông số tiền 781.500đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004686 ngày 11/7/2019 tại Chi cục thi thành án dân sự Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Võ Thị Ngọc T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại

điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông số tiền 300.000đ thu tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005389 ngày 19/5/2020 tại Chi cục thi thành án dân sự Thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiện thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND TPVL: 01;
- VKSND TPVL: 01;
- Chi Cục THADS TPVL: 01;
- Dương sự: 3;
- Lưu hồ sơ vụ án: 04.

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

(Đã ký)

Cao Văn Lạc

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Sơn Nữ Phà Ca Phạm Trường Thọ Cao Văn Lạc

Nơi nhận:

- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND TPVL: 01;
- VKSND TPVL: 01;
- Chi Cục THADS TPVL: 01;
- Dương sự: 3;
- Lưu hồ sơ vụ án: 04.

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

Cao Văn Lạc