TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN LỨC** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H phúc**

Bản án số: 117/2023/DS-ST
Ngày: 14-12-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LỨC - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phan Thu Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương Thị Sáu.

2. Ông Phạm Văn Tám.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Thanh Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện B L, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An *tham gia phiên tòa:* Bà Ngô Thị Quỳnh Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B L, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 383/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Hiếu N, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 23, đường số 9, Khu dân cư Thuận Đạo, khu phố 8, thị trấn B L, huyện B L, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 246, đường Phan Văn Mãng, khu phố 8, thị trấn B L, huyện B L, tỉnh Long An.

(Ông N, bà H có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 07/9/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Hiếu N trình bày:

Ngày 01/7/2022, ông có thuê nhà của bà Nguyễn Thị Hồng H với giá 8.000.000 đồng/tháng nhưng không làm hợp đồng thuê nhà, hai bên thỏa thuận ông phải đặt cọc trước 01 tháng là 8.000.000 đồng, khi nào ông trả nhà thì bà H phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc 8.000.000 đồng, ông phải đóng tiền thuê nhà 01 lần là 03

tháng với số tiền 24.000.000 đồng, đóng tiền vào đầu kỳ của 03 tháng. Việc thỏa thuận đặt cọc và trả tiền thuê nhà là thỏa thuận miệng mà không có làm văn bản.

Đến ngày 10/3/2023, ông tiếp tục đóng tiền thuê 03 tháng với số tiền là 24.000.000 đồng. Vào cuối tháng 3/2023 vì ông muốn dọn đến nơi khác nên vào ngày 15/4/2023 ông có báo với bà Nguyễn Thị Hồng H là trả nhà và đồng ý mất số tiền thuê nhà còn lại của kỳ 03 tháng, còn tiền cọc thì ông yêu cầu nhận lại thì bà H nói kẹt tiền nên hẹn lại.

Khoảng giữa tháng 7/2023 bà H trả lại cho ông số tiền cọc là 4.000.000 đồng, số tiền cọc còn lại là 4.000.000 đồng thì bà H hẹn trả sau. Sau đó, ông đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà H trả số tiền cọc còn lại là 4.000.000 đồng nhưng bà H không đồng ý trả.

Nay ông yêu cầu bà H phải trả cho ông số tiền cọc thuê nhà là 4.000.000 đồng.

Theo biên bản hòa giải ngày 16/11/2023 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Ngày 01/7/2022, bà có cho ông Phạm Hiếu N thuê nhà với giá 8.000.000 đồng/tháng, hai bên thỏa thuận ông N phải đặt cọc trước 01 tháng là 8.000.000 đồng, khi nào ông N trả nhà thì bà phải trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 8.000.000 đồng với điều kiện ông N phải thuê nhà từ 01 năm trở lên, ông N phải đóng tiền 01 lần là 03 tháng với số tiền 24.000.000 đồng, đóng tiền vào đầu kỳ của 03 tháng. Việc thỏa thuận đặt cọc và trả tiền thuê nhà là thỏa thuận miệng mà không có làm văn bản.

Đến giữa tháng 4/2023 ông N báo với bà là ông N không thuê nhà nữa và trả nhà. Đến ngày 05/5/2023 ông N đã dọn nhà xong và trả lại nhà. Sau đó khoảng 01 tuần thì ông N có liên hệ với bà để giải quyết về số tiền thuê nhà còn lại và tiền cọc, vì ông N thuê nhà không đủ thời gian 01 năm nên ông N phải chịu mất số tiền thuê nhà còn lại và tiền đặt cọc thuê nhà. Tuy nhiên, do chỗ tình N nên bà đồng ý trả lại cho ông N tiền đặt cọc là 8.000.000 đồng. Khoảng hơn 02 tháng sau, bà mới cho người khác thuê nhà được với giá 7.000.000 đồng/tháng, nên bà đã trả cho ông N số tiền 4.000.000 đồng, còn lại 4.000.000 đồng bà hẹn khi nào bên thuê nhà đóng tiền nhà thì bà sẽ trả cho ông N số tiền cọc còn lại là 4.000.000 đồng, nhưng bên thuê chỉ thuê nhà được 01 tháng thì không thuê nhà nữa. Sau đó gần 01 tháng, bà cho người khác tiếp tục thuê nhà với giá 5.000.000 đồng/tháng, số tiền cho thuê này chỉ đủ để bà trả tiền bà thuê đất của người khác vì bà thuê đất của người khác rồi bà cho thuê lại, nên bà không có tiền để trả lại cho ông N số tiền cọc còn lại 4.000.000 đồng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông N thì bà không đồng ý vì việc thỏa thuận thuê nhà và đặt cọc giữa hai bên chỉ thỏa thuận miệng mà không có làm giấy tờ hay văn bản gì, việc đặt cọc không có thỏa thuận về cam kết phải trả lại tiền cọc khi ông N trả lại nhà.

Vụ án đã được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B L, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền, N vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Ngày 01/7/2022 ông N có thuê nhà do bà H đứng ra cho thuê với giá 8.000.000 đồng/tháng, hai bên thỏa thuận đặt cọc trước 01 tháng là 8.000.000 đồng, đóng tiền trước khi ở là một lần 03 tháng với số tiền là 24.000.000 đồng, không thỏa thuận về thời hạn thuê nhà. Việc thỏa thuận về tiền thuê nhà, tiền cọc thuê nhà là thỏa thuận miệng, không lập văn bản gì. Xét thấy giao dịch hợp đồng thuê nhà giữa ông N và bà H là loại hợp đồng phải lập thành văn bản theo quy định Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014, nên hợp đồng trên không đảm bảo về mặt hình thức, tuy nhiên theo khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 hợp đồng thuê nhà giữa ông N và bà H nội dung hợp đồng không trái pháp luật và đạo đức xã hội, đã được hai bên thừa nhận, thực hiện từ ngày 01/7/2022 đến ngày 15/4/2023 nên hợp đồng thuê nhà vẫn có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền, N vụ theo thỏa thuận hợp đồng.

Khoảng tháng 4/2023 ông N báo với bà H là ông N không thuê nhà nữa, ông N tự nguyện chịu mất số tiền nhà còn lại và yêu cầu bà H trả lại cho ông N số tiền đặt cọc nhà là 8.000.000 đồng. Sau đó, bà H đã đưa lại cho ông N tiền cọc 4.000.000 đồng, còn lại 4.000.000 đồng thì bà H hẹn lại chưa trả. Xét thấy, bà H cho rằng điều kiện để trả lại tiền cọc cho ông N là phải thuê nhà trên 01 năm nhưng bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh về thỏa thuận này giữa hai bên. Hơn nữa, bà H đã trả lại cho ông N số tiền cọc là 4.000.000 đồng, còn lại 4.000.000 đồng bà H sẽ trả sau, điều đó thể hiện bà H đã đồng ý trả lại số tiền cọc nhà là 8.000.000 đồng cho ông N. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại số tiền cọc còn lại là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị căn cứ Điều 121 Luật Nhà ở năm 2014; các Điều 129, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Hiếu N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H trả số tiền cọc thuê nhà là 4.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là "tranh chấp hợp đồng thuê nhà". Bị đơn là bà Nguyễn Thị Hồng H có địa chỉ cư trú tại khu phố 8, thị trấn B L, huyện B L, tỉnh Long An. Do đó, thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân

dân huyện B L, tỉnh Long An theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất trình bày: Ông Phạm Hiếu N có thỏa thuận thuê nhà của bà Nguyễn Thị Hồng H với giá 8.000.000 đồng/tháng, ông N đã đặt cọc trước 01 tháng là 8.000.000 đồng cho bà H, việc trả tiền thuê nhà đã thanh toán xong, sau khi ông N trả nhà thì bà H đã trả số tiền cọc 4.000.000 đồng cho ông N. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2]. Xét yêu cầu của ông Phạm Hiếu N yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H phải trả số tiền cọc thuê nhà 4.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn ông Phạm Hiếu N cho rằng ông thuê nhà của bà H với giá 8.000.000 đồng/tháng, ông đã đặt cọc trước 01 tháng là 8.000.000 đồng cho bà H, hai bên thỏa thuận khi nào ông trả nhà thì bà H phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc 8.000.000 đồng, việc thỏa thuận đặt cọc và thuê nhà là thỏa thuận miệng mà không có làm giấy tờ, sau khi ông trả lại nhà thì ông đã thanh toán xong tiền thuê nhà cho bà H, bà H đã trả cho ông số tiền cọc thuê nhà là 4.000.000 đồng, số tiền cọc còn lại là 4.000.000 đồng thì bà H không đồng ý trả. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H thống nhất lời trình bày của ông N về số tiền đặt cọc và giá thuê nhà, tuy nhiên bà xác định bà và ông N thỏa thuận khi nào ông N trả nhà thì bà phải trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 8.000.000 đồng với điều kiện ông N phải thuê nhà từ 01 năm trở lên, vì ông N thuê nhà không đủ thời gian 01 năm nên ông N phải chịu mất số tiền đặt cọc thuê nhà. Lời trình bày của bà H không được ông N thừa nhận, việc thỏa thuận đặt tiền cọc thuê nhà chỉ là thỏa thuận miệng, bà H không có chứng cứ chứng minh việc thỏa thuận về vi phạm thời hạn thuê nhà là điều kiện để mất tiền cọc thuê nhà. Ông N đặt cọc cho bà H số tiền 8.000.000 đồng để bảo đảm giao kết, thực hiện hợp đồng thuê nhà. Trên thực tế hợp đồng thuê nhà đã thực hiện, khi chấm dứt hợp đồng thuê nhà ông N đã trả tiền thuê và tài sản thuê theo đúng quy định của pháp luật, ông N không vi phạm N vụ của bên thuê nhà nên bà H phải trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 8.000.000 đồng là tiền để đảm bảo cho việc thuê nhà theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hơn nữa, bà H đã trả cho ông N số tiền cọc 4.000.000 đồng, tiền cọc còn lại 4.000.000 đồng bà H chưa trả cho ông N, điều này thể hiện bà H đã đồng ý trả lại số tiền đặt cọc nhà 8.000.000 đồng cho ông N. Do đó, yêu cầu trả số tiền đặt cọc thuê nhà 4.000.000 đồng của ông N là có căn cứ nên được chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải hoàn trả cho ông Phạm Hiếu N theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hiếu N đối với bà Nguyễn Thị Hồng H về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H phải trả cho ông Phạm Hiếu N số tiền đặt cọc thuê nhà 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Hiếu N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010318 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B L, tỉnh Long An.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Về hướng dẫn thi hành án: 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 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 tỉnh Long An;
- VKSND huyện B L;
- THADS huyện B L;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thu Thảo