

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 396/2019/DS-ST

Ngày: 09-9-2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
thuê nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Cúc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Bích Loan

Ông Lê Bá Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân
quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà
Hoàng Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố
Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 375/2018/TLST-
DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà”
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 214/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8
năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông L

Địa chỉ: Số B25 khu phố 2, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà N(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 479/85/48 đường B, phường TH, Quận MH, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Văn bản ủy quyền ngày 23/7/2018.

- Bị đơn: Ông A(có mặt)

Địa chỉ: Số 33 đường S, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà D (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 33 đường S, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Ntrình bày:

Ngày 02/5/2018, ông L và ông A ký “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” căn nhà số C1 đường HB, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê ba năm, hai năm đầu giá thuê là 14.000.000 đồng/tháng, năm thứ ba giá thuê thương lượng tăng thêm từ 10% đến 15%, ngày giao nhà là ngày 01/6/2018, tiền thế chân 42.000.000 đồng. Cùng ngày 02/5/2018, ông L đã giao cho ông A 10.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ngày 06/5/2018, ông L và ông A ký lại “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà”, tiền thế chân 30.000.000 đồng, nếu bên cho thuê vi phạm phải trả gấp đôi tiền thế chân, ngày giao nhà là ngày 01/6/2018. Cùng ngày 06/5/2018, ông L giao thêm cho ông A 10.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tổng cộng tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng.

Ngày 01/6/2018, ông L và ông A ký tiếp “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà”, giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng cho hai năm đầu, giá thuê năm thứ ba tăng thêm 10%, thời hạn thuê ba năm kể từ ngày bắt đầu thuê nhà khoảng từ ngày 02 đến ngày 05 tháng 6 năm 2018, tiền thế chân 30.000.000 đồng, việc sửa chữa nhà do bên thuê tự lo liệu, đến ngày thuê nhà sẽ ký hợp đồng thuê nhà chính thức. Hai bên thống nhất “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 01/6/2018 thay thế cho “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 02/5/2018 và “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 06/5/2018.

Ngày 06/5/2018, ông L có yêu cầu ông A photo Giấy chứng nhận chứng minh quyền sở hữu nhà để chứng minh nhà là của ông A nhưng ông A không thực hiện. Ngày 01/6/2018, ông L tiếp tục yêu cầu ông A chứng minh quyền sở hữu căn nhà cho thuê nhưng đến ngày 02/6/2018 ông A cũng không cho ông L xem giấy tờ.

Ngày 02/6/2018, ông L có đến căn nhà cho thuê để xem xét toàn bộ căn nhà, nhà bị hư nhiều chỗ, cửa trước, cửa sau bị hư, nhà vệ sinh không sử dụng được do không có cửa, nhà bị dột nhiều chỗ. Hiện trạng nhà như vậy thì ông L không kinh doanh được, ông L yêu cầu ông A phải sửa chữa nhà để ông L có thể kinh doanh được.

Ngày 03/6/2018, ông L lại đến căn nhà cho thuê để thỏa thuận với ông A và bà D về việc sửa chữa căn nhà, theo thợ báo tiền sửa là 3.000.000 đồng, ông A, bà D không đồng ý số tiền này và ông A cũng không chứng minh được ông A là chủ sở hữu căn nhà nên ông L quyết định không thuê nhà nữa.

Từ sau ngày 03/6/2018, ông L không gặp ông A, bà D. Ông L phải đến Công an Phường B, quận G để dò tìm địa chỉ nhà ông A.

Ông L yêu cầu chấm dứt các thỏa thuận đặt cọc thuê nhà đã ký giữa ông với ông A, ông A phải trả lại cho ông 20.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà.

Ngày 20/8/2019, bà N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông A trình bày:

Ngày 02/5/2018, ông và ông L ký “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” căn nhà số C1 đường HB, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê là 14.000.000 đồng/tháng và ông L đã giao cho ông 10.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ngày 06/5/2018, ông và ông L ký lại “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” và ông L giao thêm 10.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tổng cộng tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng.

Ngày 01/6/2018, ông L xin bớt giá thuê nhà còn 13.000.000 đồng/tháng, ông đồng ý, hai bên ký “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà”, giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng cho hai năm đầu, giá thuê năm thứ ba tăng thêm 10%, thời hạn thuê ba năm kể từ ngày bắt đầu thuê nhà khoảng từ ngày 02 đến ngày 05 tháng 6 năm 2018, tiền thế chân 30.000.000 đồng, việc sửa chữa nhà do bên thuê tự lo liệu, đến ngày thuê nhà sẽ ký hợp đồng thuê nhà chính thức. Hai bên thống nhất “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 01/6/2018 thay thế cho “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 02/5/2018 và “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 06/5/2018. Nhưng từ ngày 02 đến ngày 05 tháng 6 năm 2018, ông L không xúc tiến việc thuê nhà.

Ngày 02/6/2018, ông L có đến căn nhà cho thuê để xem xét toàn bộ căn nhà, lúc này ông A có đưa bản dự thảo hợp đồng thuê nhà cho ông L xem nhưng ông L không xem, chỉ chê bai căn nhà một lúc rồi bỏ đi.

Ngày 03/6/2018, ông cùng vợ là bà D đem đầy đủ bản chính sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà để chuẩn bị ký hợp đồng thuê nhà với ông L nhưng ông L không chịu ký. Ông L yêu cầu ông phải sửa chữa căn nhà theo ý của ông L, ông và bà D có thiện chí hỗ trợ 2.000.000 đồng chi phí sửa chữa nhưng ông L không đồng ý. Ông L có nói là nếu ông A, bà D không sửa nhà thì ông L không thuê nữa.

Ông L chưa lần nào có yêu cầu là cho xem giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, kể cả yêu cầu bằng miệng.

Ông L là người không ký hợp đồng thuê nhà, không muốn thuê nhà, nên ông A đồng ý chấm dứt các “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” đã ký giữa ông với ông L, ông A không đồng ý trả lại 20.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà D trình bày:

Căn nhà cho thuê C1 đường HB, phường HT, Quận MH là tài sản chung của bà và ông A được cấp giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng bà. Ông L không có yêu cầu xem giấy tờ nhà.

Ông L có yêu cầu sửa chữa nhà, bà và ông A có thiện chí hỗ trợ cho ông L 2.000.000 đồng chi phí sửa chữa nhưng ông L không đồng ý, theo giấy thỏa

thuận cọc thì việc sửa chữa nhà là do bên thuê chịu. Từ ngày 03/6/2018 đến ngày 20/6/2018 ông L né tránh, không liên hệ gì với vợ chồng bà. Đến tối ngày 20/6/2018, ông L có gọi điện cho vợ chồng bà đòi lại tiền đặt cọc nhưng vợ chồng bà không đồng ý vì từ ngày 05 đến ngày 20 tháng 6 năm 2018 ông L không thông báo gì về việc thuê hay không thuê nhà như thỏa thuận nên ông L bị mất cọc. Bà D không đồng ý yêu cầu của ông L.

Ngày 09/9/2019, bà D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về tố tụng: 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, cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc chấm dứt các thỏa thuận đặt cọc, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 20.000.000 đồng tiền đặt cọc, án phí sơ thẩm thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà và yêu cầu ông A cư trú tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại tiền đặt cọc thuê nhà, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N và bà D theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 và Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt các thỏa thuận về việc đặt cọc thuê nhà, Hội đồng xét xử xét thấy;

Căn cứ vào các “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 02/5/2018, ngày 06/5/2018, ngày 01/6/2018 và sự thừa nhận của các bên đủ cơ sở xác định nguyên đơn ông L đã đặt cọc cho bị đơn ông A 20.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thuê căn nhà số C1 đường HB, phường HT, Quận MH, Thành phố Hồ Chí

Minh, thỏa thuận này phù hợp với quy định tại Điều 116 và Khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên đây là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Trong đơn khởi kiện cũng như trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu chấm dứt các thỏa thuận về việc đặt cọc thuê nhà, cụ thể là các “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 02/5/2018, ngày 06/5/2018, ngày 01/6/2018; bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thống nhất chấm dứt các “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” này. Đây là sự thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà là 20.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy;

Tại biên bản làm việc ngày 18/10/2018, ông L trực tiếp xác định vào ngày 02/6/2018 ông đã vào xem nhà, ông yêu cầu ông A sửa chữa nhà, chi phí sửa chữa là 3.000.000 đồng nhưng do phía ông A, bà D không đồng ý số tiền này nên ông L quyết định không thuê nhà nữa. Và ý kiến này của ông L được người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà N giữ nguyên tại các biên bản hòa giải ngày 26/10/2018, ngày 22/01/2019 và ngày 20/8/2019. Theo thỏa thuận trong các “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” nghĩa vụ sửa chữa là của ông L. Ông L nêu lý do bị đơn không đưa cho ông xem giấy tờ nhà để chứng minh bị đơn là chủ sở hữu nên không tiến hành ký kết hợp đồng thuê nhà, tuy nhiên, ông L không đưa ra được chứng cứ chứng minh có yêu cầu mà bị đơn không thực hiện và lời khai này của ông L không được ông A và bà D thừa nhận.

Tòa án tiến hành thủ tục đối chất và đã tổng đạt hợp lệ cho phía nguyên đơn Quyết định đối chất số 01/2019/QĐ-ĐC ngày 18/3/2019, Quyết định đối chất số 02/2019/QĐ-ĐC ngày 25/4/2019 và Giấy triệu tập tham gia đối chất nhưng cả hai lần ông L đều vắng mặt nên Tòa án không tiến hành đối chất được.

Như vậy, ông L không thực hiện đúng nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng mà không phải do sự kiện bất khả kháng, không do lỗi của ông A. Bên vi phạm nghĩa vụ làm thỏa thuận của các bên không thể tiếp tục thực hiện là ông L. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc yêu cầu ông A trả 20.000.000 đồng tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận $20.000.000đ \times 5\% = 1.000.000$ đồng, được cản trừ vào 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0029876 ngày 09/8/2018 tại Chi cục thi hành dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn phải nộp 500.000 đồng tiền án phí.

Bị đơn không phải chịu án phí.

[4] Về nghĩa vụ thi hành 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.

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 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 116, Điều 328 và Khoản 2 Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Luật phí và lệ phí;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông L:

Chấm dứt các “Giấy nhận tiền cọc thuê nhà” ngày 02/5/2018, ngày 06/5/2018 và ngày 01/6/2018 đã ký giữa ông L và ông A.

Không chấp nhận yêu cầu của ông L về việc buộc ông A phải trả lại 20.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L phải chịu án phí là 1.000.000 đồng nhưng được căn trừ vào 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0029876 ngày 09/8/2018 tại Chi cục thi hành dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L còn phải nộp 500.000 đồng tiền án phí.

3. Về nghĩa vụ thi hành 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.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa

hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hồng Cúc