TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
QUẬN THANH KHÊ - TP. ĐÀ NẴNG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2021/DS-ST
Ngày 26 tháng 10 năm 2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ - TP ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Ba

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Hồng Hải

Ông Phan Văn Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Minh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng.

Trong ngày 26 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng, Tòa án xét xử sơ thẩm canh khai vụ án thụ lý số 31/2021/TLST-DS ngày 24/03/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2021/QĐXXST-DS ngày 05/08/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Ngô Văn L, sinh năm: 2000; địa chỉ: K114/25 đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Thôn 1, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Chị Phạm Hà Mỹ H, sinh năm: 1990; địa chỉ: Số 22 đường Phần L, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt không có lý do.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Anh Nguyễn Văn Việt H, sinh năm: 2000; địa chỉ: K114/25 đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ liên hệ: Thôn 1, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Đắk. Vắng mặt không có lý do.

+ Anh Nguyễn Trọng Phương N, sinh năm: 2000; địa chỉ: K114/25 đường L Độ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Địa chỉ liên hệ: Thôn KrongA, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Đắk Vắng mặt không có lý do.

+ Anh Huỳnh Ngọc H, sinh năm: 2000; địa chỉ: K114/25 đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: Thôn 4, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Đắk Vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và tại các bản tự khai nguyên đơn anh Ngô Văn L trình:**

Vào ngày 03/07/2020 chị Phạm Hà Mỹ H và anh Ngô Văn L có ký giấy đặt cọc cho thuê nhà để anh L được thuê nhà tại địa chỉ 108/25 đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, giá thuê nhà mỗi tháng là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng), hai bên cam kết đến 11 giờ 30 phút ngày 10/7/2020 sẽ tiến hành ký hợp đồng thuê nhà chính thức, ngoài ra còn cam kết đến ngày ký hợp đồng chính thức bên thuê nhà không thuê sẽ mất tiền cọc, bên cho thuê nhà không cho thuê nhà sẽ bồi thường tiền gấp đôi tiền cọc.

Ngày 10/7/2020 anh L và Chị H ký hợp đồng thuê nhà để anh L được thuê nhà tại địa chỉ 108/25 đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, giá thuê nhà mỗi tháng là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng), thời gian thuê là 06 tháng kể từ ngày 10/7/2020, anh L phải thanh toán xong tiền thuê nhà 06 tháng với số tiền 27.000.000đ.

Ngày 08/12/2020 Chị H thông báo với anh L bằng thư tín điện tử sẽ dừng việc cho anh L thuê nhà vào ngày hết hạn của hợp đồng thuê nhà là ngày 10/1/2021.

Ngày 07/1/2021 anh L và Chị H có hẹn gặp nhau tại địa chỉ 108/25 đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng vào ngày 10/1/2021 để Chị H trả lại cho anh L số tiền đặt cọc thuê nhà là 4.500.000đ, đồng thời anh L giao trả lại nhà đang thuê cho Chị H, Chị H đã không đến để thanh toán tiền cọc cho anh L. Nhiều ngày sau đó anh L và Chị H đã trao đổi qua tin nhắn, anh L yêu cầu Chị H thanh toán lại số tiền cọc, Chị H đồng ý trả lại số tiền cọc nhưng Chị H đề nghị anh L cho chị thời gian để chị kiếm người có thuê lại nhà hoặc bán nhà. Anh L thấy Chị H cố tình không thanh toán nên ngày 19/1/2021 anh L đã kiện Chị H tại Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đề nghị Tòa án buộc chị Phạm Hà Mỹ H thanh toán lại số tiền cọc là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, trong bản khai anh L còn trình bày anh L chỉ là người đại diện để ký hợp đồng thuê nhà với Chị H, thực tế thuê nhà tại địa chỉ trên gồm có các anh Nguyễn Văn Việt H, anh Nguyễn Trọng Phương N và anh Huỳnh Ngọc H cùng thuê nhà.

Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, nhiều lần tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và thông báo hòa giải cho chị Phạm Hà Mỹ

H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng Chị H không có văn bản phản hồi và cũng như những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do theo giấy triệu tập của Tòa án, nên Tòa án khanh thể tiến hành hòa giải cho các bên đương sư được.

Tại phiên tòa lần thứ hai chị Phạm Hà Mỹ H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do.

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, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà ngày 03/10/2020 giữa anh Ngô Văn L và chị Phạm Hà Mỹ H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ khi Toà án thụ lý vụ án cho đến khi xét xử Chị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do theo giấy triệu tập; thông báo của Toà án, Chị H không có ý kiến phản hồi đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, không tham gia các phiên hoà giải nên Tòa án không thể tiến hành hòa giải cho các đương sự được.

Anh Ngô Văn L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh Ngô Văn L.

Tòa án nhân dân quận Thanh Khê đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho chị Phạm Hà Mỹ H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng Chị H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt chị Phạm Hà Mỹ H và những người có quyền lợi nghĩa vị liên quan.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 03/07/2020 giữa chị Phạm Hà Mỹ H và anh Ngô Văn L đã ký để anh L được thuê nhà tại địa chỉ 108/25 đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng với số tiền cọc là 4.500.000đ, ngày 10/7/2020 anh L và Chị H đã ký hợp đồng thuê nhà để anh L được thuê nhà tại địa chỉ 108/25 đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng với giá thuê nhà hàng tháng là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng), thời hạn thuê là 06 tháng kể ngày 10/7/2020, anh L phải thanh toán xong số tiền thuê 06 tháng với số tiền là 27.000.000đ.

Ngày 08/12/2020 Chị H thông báo với anh L sẽ chấm dứt việc cho anh L thuê nhà tại địa chỉ trên vào ngày hết hạn của hợp đồng là vào ngày 10/1/2021, và hẹn gặp tại địa chỉ 108/25 đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng để Chị H trả lại cho anh L số tiền đặt cọc thuê nhà là 4.500.000đ, đồng thời anh L giao trả lại nhà đang thuê cho Chị H, nhưng Chị H đã không đến và không trả lại tiền cọc cho anh L.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm anh L có đơn xin vắng mặt nhưng yêu cầu chị Phạm Hà Mỹ H trả lại số tiền cọc là 4.500.000đ thì thấy hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2020 giữa anh L và Chị H về hình thức và nội dung phù hợp với quy đinh của pháp luật, là biện pháp để bảo đảm thực hiện hợp đồng thuê nhà ngày 10/7/2020 để anh L thuê nhà tại địa chỉ 108/25 đường Điện Biên Phủ, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng với giá thuê nhà mỗi tháng là 4.500.000đ), thời hạn thuê là 06 tháng kể ngày 10/7/2020, anh L phải thanh toán đủ số tiền thuê nhà 06 tháng là 27.000.000đ. Ngày 08/12/2020 Chị H đã thông báo cho anh L sẽ chấm dứt việc cho anh L thuê nhà khi hợp đồng hết hạn là ngày 10/1/2021, như vậy các bên đã thực hiện xong hợp đồng thuê nhà ngày 10/7/2020 không có tranh chấp.

Đồng thời, các bên đã hẹn gặp nhau, để Chị H trả lại tiền cọc và anh L giao trả lại nhà, nhưng Chị H đã không thực hiện việc trả lại tiền cọc, Chị H cũng có nhiều tin nhắn gửi anh L cam kết sẽ trả lại tiền cọc cho anh L, nhưng Chị H cho rằng do chưa tìm được người thuê nhà và cũng chưa bán được nhà nên Chị H chưa có tiền trả lại cho anh L và xin anh L cho thêm thời gian.

Từ nhận định trên HĐXX có đủ cơ sở kết luận Chị H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết do vậy chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của anh Ngô Văn L buộc chị Phạm Hà Mỹ H phải trả lại cho anh Ngô Văn L số tiền đặt cọc là 4.500.000 (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng), là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 116 và Điều 328 Bộ luật dân sự

[4] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chị Phạm Hà Mỹ H phải chịu án phí là 300.000đ

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116 và 328 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc thuê nhà" của anh Ngô Văn L đối với chị Phạm Hà Mỹ H.

Buộc chị Phạm Hà Mỹ H phải trả cho anh Ngô Văn L số tiền là 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì người phải thi hành án phải chịu tiền lãi trên số tiền phải thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật, nếu không thỏa thuận được về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Án phí Dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Hà Mỹ H phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho anh Ngô Văn L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đã nộp theo biên lai thu số 9079 ngày 24/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

3. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết canh khai.

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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Ba