

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 02/2024/DS-PT
Ngày: 04/01/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc và bồi thường thiệt hại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Bà Hoàng Thị Thu Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Mai Thùy D - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 184/2023/TLPT-DS, ngày 08 tháng 11 năm 2023, về: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 188/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 247/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Kim A, sinh năm 1987. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp Phạm Đình Nông, xã Thạnh Hưng, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang

2. Bị đơn: Anh Mai Văn T, sinh năm 1985. Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố F, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Ấp N, xã N, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3. Người kháng cáo: Anh Mai Văn T – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Theo nguyên đơn chị Phạm Thị Kim A trình bày:** Vào ngày 01/01/2022, chị có ký hợp đồng thuê quán của anh Mai Văn T, thỏa thuận thời hạn thuê là 03 năm; giá thuê 24.000.000 đồng/1 tháng. Trả tiền thuê hàng tháng và phải đặt cọc

trước 03 tháng với số tiền 72.000.000 đồng. Thỏa thuận trong 01 năm phải bán đủ không được ngưng ngang và trong 03 năm bên cho thuê không được lấy quán lại cho người khác thuê. Hợp đồng thuê quán có lập thành văn bản có sự chứng thực của Ủy ban nhân dân xã N.

Quá trình thuê chị đã thực hiện đúng theo hợp đồng, nhưng do tình hình dịch bệnh việc kinh doanh không được thuận lợi nên tháng 9/2022, chị có báo với anh T là chị bán hết tháng 10, 11 và 12 sẽ trả nhà và tiền thuê nhà của 03 tháng cuối chị sẽ trừ vào tiền cọc, nhưng anh T không đồng ý cản trừ tiền cọc vào tiền thuê nhà mà tự ý chấm dứt hợp đồng, vào ngày 14/10/2022 anh T lấy lại nhà không cho chị bán nên anh T đã vi phạm hợp đồng. Nay chị yêu cầu anh T trả lại tiền cọc 72.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm chị Phạm Thị Kim A xin rút lại phần yêu cầu bồi thường thiệt hại chi phí đầu tư 240.000.000 đồng; tiền mua thực phẩm là 28.000.000 đồng và tiền phạt cọc 72.000.000 đồng. Ngoài ra chị không yêu cầu gì thêm.

- Theo bị đơn anh Mai Văn T trình bày: Anh T xác định giữa anh và chị Kim A có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng như chị Kim A trình bày là đúng, nhưng chị Kim A trình bày đã đưa 72.000.000 đồng tiền cọc là không đúng. Anh chỉ nhận của chị Kim A 60.000.000 đồng tiền cọc. Trong quá trình thực hiện hợp đồng chị Kim A có nhiều lần vi phạm hợp đồng cụ thể trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng không đúng và chưa đưa đủ tiền cọc như thỏa thuận nên đến ngày 14/10/2022, anh đã lấy lại mặt bằng khóa cửa không cho chị Kim A kinh doanh từ đó đến nay. Anh T lý giải việc anh lấy lại mặt bằng là do chị Kim A trả tiền thuê nhà hàng tháng chậm trễ và không đưa đủ tiền cọc như thỏa thuận, khi nhắc đòi tiền thuê mặt bằng chị Kim A thách thức chửi bới, dùng lời lẽ hăm dọa đòi đánh. Chị Kim A đòi cản trừ tiền cọc vào tiền thuê nhà của những tháng cuối, nên anh không đồng ý và đóng cửa không cho chị Kim A tiếp tục kinh doanh.

Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc số tiền 72.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 188/2023/DS-ST ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Kim A. Buộc anh Mai Văn T phải trả lại cho chị Kim A số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu đối với tiền anh T phải trả là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của hai bên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và dụng cụ mua bán quán xác lập ngày 01/01/2022.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 22/8/2023 bị đơn anh Mai Văn T có đơn kháng cáo với nội dung: Anh T không đồng ý trả cho chị Kim A số tiền cọc là 60.000.000đ. Vì đến hạn

thanh toán tiền thuê nhưng bên thuê không thanh toán, đến ngày thứ 13 thì anh T thanh lý hợp đồng, chị Kim A cũng đồng ý cho anh đơn phương chấm dứt hợp đồng, nên số tiền cọc xem chị Kim A bỏ cọc. Nay anh không đồng ý trả lại cho chị Kim A số tiền đặt cọc là 60.000.000đ và yêu cầu chị Kim A bồi thường thiệt hại một số tài sản mà chị Kim A tự ý sửa chữa, làm hư hỏng là 40.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn trình bày:* Chấp nhận số tiền đã đặt cọc là 60.000.000đ, đồng ý căn trừ tiền điện, tiền nước của tháng 10 là số tiền 2.500.000đ vào số tiền cọc anh T đã nhận. Theo đó, chỉ yêu cầu anh T trả lại số tiền là 57.500.000đ.

- *Bị đơn trình bày:* Rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại; Về việc thu tiền thuê vào đầu tháng là từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng. Thống nhất với việc chị Kim A căn trừ tiền điện, tiền nước, theo đó số tiền cọc anh T phải trả là 57.500.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án và hướng đề nghị giải quyết: Việc anh T tự ý chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là không đúng nên anh T phải trả lại số tiền nhận đặt cọc cho chị Kim A. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các bên có thỏa thuận về việc căn trừ tiền điện, tiền nước vào số tiền cọc nên đề nghị HĐXX ghi nhận. Theo đó, anh T phải có nghĩa vụ trả cho chị Kim A số tiền cọc là 57.500.000đ. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2023/DS-ST, ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về nội dung vụ án như sau:*

- *Về hợp đồng như sau:* Vào ngày 01/01/2022 giữa anh Mai Văn T với chị Phạm Thị Kim A có thỏa thuận lập “*Hợp đồng thuê mặt bằng và các dụng cụ mua bán quán*”, theo nội dung thì: “...*thời hạn tối đa là 03 (ba) năm, tính từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 01/01/2025, giá thuê là 24.000.000đ/tháng/năm đầu tiên, từ năm thứ hai sẽ tăng 10%/năm, bên thuê dẫn trước (cọc) số tiền là 72.000.000đ, tiền thuê được thanh toán theo từng tháng và vào ngày đầu tháng. Trường hợp trả tiền thuê trễ sau 10 ngày thì bên cho thuê được đơn phương chấm dứt hợp đồng và bên thuê bị mất cọc. Nếu bên cho thuê vi phạm hợp đồng thì bồi thường gấp đôi tiền cọc và chi phí đầu tư cho bên thuê..., muốn chấm dứt hợp đồng thì phải báo trước 30 ngày...,*”. Đối với số tiền đặt cọc theo bản án sơ thẩm chứng minh là 60.000.000đ thì được anh T thừa nhận, đồng thời chị Kim A cũng

không có ý kiến phản đối, không kháng cáo. Do đó, xác định số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Đến ngày 14/10/2022 anh T đóng cửa quán không cho chị Kim A tiếp tục bán. Đến ngày 17/10/2022 thì chị Kim A và anh T lập biên bản giao trả mặt bằng, bàn giao lại các tài sản theo hợp đồng thuê cho anh T, văn bản này được các bên ký xác nhận.

Các tình tiết, sự kiện nêu trên nên được xem là cơ sở để giải quyết vụ án mà không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật TTDS.

[2] *Xét kháng cáo của anh Mai Văn T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy như sau:*

[2.1] *Đối với nội dung kháng cáo của anh T về việc không đồng ý trả lại cho chị Kim A số tiền nhận đặt cọc là 60.000.000đ, thấy rằng:* Trong quá trình các bên thực hiện hợp đồng thì vào ngày 14/10/2022, anh T đã đóng cửa không cho chị Kim A kinh doanh và chấm dứt hợp đồng trước hạn mà không có sự đồng ý của chị Kim A. Như vậy, anh T đã có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng. Căn cứ theo Điều 3 của hợp đồng có nội dung “*Tiền thuê hàng tháng thì bên B phải thanh toán hàng tháng cho bên A, thanh toán ngày đầu tháng*”. Tuy nhiên lại không nêu rõ là vào ngày nào, nhưng theo các tin nhắn nhắc trả tiền thuê nhà tại (bút lục 26; 29; 31) thể hiện anh T thường thu tiền thuê nhà từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng, nên có cơ sở xác định ngày đầu tháng để trả tiền thuê là từ ngày 01 đến ngày 10. Đồng thời căn cứ tại: *mục 4.1 Điều 4 thỏa thuận việc bên thuê trả tiền thuê mặt bằng trễ sau 10 ngày không thanh toán, thì bên A có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn*. Có cơ sở xác định từ ngày chị Kim A trả tiền trễ là vào ngày 10/10/2022 đến ngày anh T đóng cửa quán là vào ngày 14/10/2022, cho nên anh T đã không thông báo đúng theo thời hạn theo thỏa thuận tại *mục 5.3 Điều 5 của hợp đồng, là phải thông báo trước 30 ngày*. Anh T cũng thừa nhận không có thông báo cho chị Kim A mà chỉ nói miệng nếu không đóng tiền thuê nhà sẽ lấy lại mặt bằng. Từ đó, xác định anh T đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng theo sự thỏa thuận trong hợp đồng. Ngoài ra, trong hợp đồng cũng không có nội dung nào buộc chị Kim A phải mất tiền cọc khi vi phạm các điều khoản khác. Vì vậy, bản án sơ thẩm buộc anh T phải trả lại số tiền nhận đặt cọc cho chị Kim A là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm giữa anh T với chị Kim A tự nguyện thỏa thuận và thống nhất về việc cản trừ tiền điện, tiền nước chị Kim A chưa thanh toán vào số tiền cọc. Theo đó, anh T còn phải trả cho chị Kim A số tiền là 57.500.000đ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự thỏa thuận giữa anh T với chị Kim A về việc cản trừ này.

[2.2] *Đối với nội dung kháng cáo của anh T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản bị hư hỏng và tự ý sửa chữa là 40.000.000đ:* Tại phiên tòa phúc thẩm, anh T có yêu cầu rút một phần nội dung kháng cáo đối với yêu cầu này. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ một phần kháng cáo của anh T.

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy bản án sơ thẩm quyết định là phù hợp, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm giữa anh T với chị Kim A tự nguyện thỏa thuận về việc cản trừ số tiền điện, tiền nước chưa

thanh toán và số tiền cọc, nên được ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm do lỗi khách quan. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của anh T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2023/DS-ST, ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang, theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc cản trở.

[4] Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Phạm Thị Kim A phải nộp số tiền án phí là 600.000đ (do một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 12.000.000đ x 5%) và được khấu trừ vào tạm ứng án phí.

Buộc anh Mai Văn T phải có nghĩa vụ nộp án phí với số tiền là 2.875.000đ (57.500.000đ x 5%).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Là 300.000đ, do anh T kháng cáo được cấp phúc thẩm chấp nhận một phần nên không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 328, 422, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Mai Văn T.

Đình chỉ một phần nội dung kháng cáo của anh Mai Văn T về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2023/DS-ST, ngày 10/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Buộc anh Mai Văn T phải có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị Kim A số tiền nhận cọc là 57.500.000đ (năm mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Kim A về việc yêu cầu anh M văn T phải trả tiền cọc là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của hai bên chấp dứt hợp đồng thuê mặt bằng và dụng cụ mua bán quán xác lập ngày 01/01/2022.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Kim A do rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Phạm Thị Kim A phải nộp số tiền án phí là 600.000đ. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 10.240.000đ theo biên lai thu số 0003206, ngày 01/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Hoàn trả lại cho chị Phạm Thị Kim A số tiền còn thừa là 9.640.000 đồng (Chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

Buộc anh Mai Văn T phải có nghĩa vụ nộp án phí với số tiền là 2.875.000đ (Hai triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho anh M văn T tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ, theo biên lai thu số 0002032, ngày 23/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Giồng Riềng;
- THA dân sự huyện Giồng Riềng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân