

Bản án số: 49/2024/DS-ST
Ngày: 12-8-2024
v/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CẨM LỆ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Trình

Ông Mai Văn Du

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Nguyên Khang là thư ký của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng:** Ông Tề Hoàng Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 143/2024/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 114/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Đinh Viết Q** - Sinh năm: 1999. Địa chỉ: **Số C đường L, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng** (Có mặt).

2. **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị T** - Sinh năm: 1966. Địa chỉ: **Tổ A, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng** (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2024, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Đinh Viết Q** trình bày:

Ngày 24/5/2024, ông có đặt cọc cho bà **Nguyễn Thị T** số tiền 5.000.000 đồng để thuê mặt bằng tại địa chỉ: **Số B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng** và bà **T** có viết giấy xác nhận về việc nhận số tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng. Sau đó, bà **T** có giao chìa khoá nhà cho ông. Trong quá trình làm việc thì ông có thoả thuận với bà **T** là ngày 05/6/2024, sẽ ký kết hợp đồng thuê nhà và đóng số tiền thuê nhà còn lại cho bà **T**, đóng tiền thuê 02 tháng/1 lần, tiền thuê nhà 01 tháng là 6.000.000 đồng. Khi thực hiện việc soạn sửa nhà thuê để kinh doanh thì bà **T** có

gây khó khăn cho ông, cụ thể: trong nhà thuê do người thuê trước có dán những miếng dán tường, bà T bóc ra, để lộ những lớp keo, ông mua giấy dán tường dán lại nhưng bà T không cho, nên ông phải vệ sinh bức tường, mua sơn để sơn lên. Ông dọn dẹp xong nhà thuê là vào ngày 01/6/2024 để ngày 02/6/2024 ông khai trương bán hàng. Tuy nhiên, ngày 01/6/2024, bà T gọi điện thoại đòi ông trả tiền thuê nhà, ông có trả lời là ông và bà T đã thoả thuận thống nhất ngày 05/6/2024 sẽ ký kết hợp đồng thuê nhà, đồng thời trả tiền thuê nhà còn lại. Bà T không chịu và nói ông không thuê thì qua dọn đồ đi. Ông có trả lời mới ngày 01/6/2024 mà bà T đã đòi tiền thì bà T nói không đóng tiền thì dọn đồ đi. Do đó, ông đã thuê xe tải để vận chuyển toàn bộ đồ đạc đi nơi khác trả lại mặt bằng cho bà T. Ông có xin lại bà T số tiền đã đặt cọc là 5.000.000 đồng thì bà T không đồng ý và nói do ông huỷ hợp đồng. Ông nói với bà T không trả thì ông sẽ gửi đơn khiếu nại, đến tối thì bà T gọi điện thoại cho ông và bảo ông kiếm người về thuê rồi sẽ trả tiền lại, nhưng ông không đồng ý. Ông đã nhiều lần liên hệ và đề nghị bà T trả lại số tiền ông đã đặt cọc nhưng bà T nhất quyết không trả. Do đó, ông khởi kiện bà T yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông Đinh Viết Q số tiền đã nhận đặt cọc để thuê mặt bằng ở địa chỉ B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Tại phiên tòa ngày hôm nay, nguyên đơn đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó: Buộc bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông số tiền đã nhận đặt cọc là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T: Mặc dù bà Nguyễn Thị T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như: Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa 114/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024 nhưng bà Nguyễn Thị T vẫn vắng mặt không có lý do. Phiên tòa mở ngày 29/7/2024, bà T có mặt, tuy nhiên nguyên đơn vắng mặt.

Toà án có tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Thị T vào ngày 09/7/2024, theo đó bà T trình bày: Bà không đồng ý trả tiền cọc, với lý do: ông Q nói là để ông khai trương bán hàng rồi mới ký kết hợp đồng thuê nhà, ông Q đã đặt cọc tiền thuê nhà nên thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà là quyền của ông Q. Ông Q có thái độ không tôn trọng bà (là chủ thuê nhà) và khi không muốn thuê nhà nữa thì ông Q lấy việc nói ghi âm lại lời bà không cho thuê để lấy chứng cứ kiện bà. Do ông Q không muốn tiếp tục thuê nhà của bà, chứ không phải bà không cho ông Q thuê nhà nữa, nên bà không trả lại số tiền cọc 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

** Phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng trình tự quy định của pháp luật. Đối với các đương sự: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn

chưa thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 5.000.000 đồng là không có căn cứ, nên đề nghị HĐXX xem xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định.

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, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/6/2024 thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đã đặt cọc theo Giấy nhận cọc ngày 24/5/2024. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn có địa chỉ tại: **Tổ A, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng**. Do đó, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[3] Bị đơn bà **Nguyễn Thị T** đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà **Nguyễn Thị T**.

Về nội dung:

[4] Đối với yêu cầu buộc bà **Nguyễn Thị T** phải hoàn trả cho ông **Đinh Viết Q** số tiền đã đặt cọc để thuê mặt bằng ở địa chỉ **số B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng** là 5.000.000 đồng.

[4.1] Căn cứ chứng cứ mà nguyên đơn xuất trình là Giấy xác nhận do bà **Nguyễn Thị T** ký ngày 24/5/2024 thể hiện: “Ngày 24/5/2024, ông **Đinh Viết Q** đặt cọc mặt bằng ở 299 Ông **Ích Đ** với giá 5 triệu đồng cho bà **Nguyễn Thị T**”. Ngoài nội dung nêu trên thì giữa ông **Q**, bà **T** không có ghi thêm nội dung gì. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Q** trình bày ông đã giao đủ số tiền cọc 5.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai đề ngày 09/7/2024, bị đơn bà **T** cũng thừa nhận bà đã nhận số tiền cọc 5.000.000 đồng của ông **Q**. Đây là tình tiết không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, HĐXX có căn cứ xác định: Bà **T** đã nhận của ông **Q** số tiền cọc 5.000.000 đồng để thuê mặt bằng ở địa chỉ **số B đường Ô, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng**.

[4.2] Theo Bản tự khai đề ngày 02/7/2024 (Bút lục 17) của ông **Q** trình bày: trong quá trình làm việc thì ông có thoả thuận với bà **T** là ngày 05/6/2024, sẽ hoàn tất hợp đồng thuê nhà và đóng số tiền thuê nhà còn lại cho bà **T**. Ông dọn dẹp xong nhà thuê là vào ngày 01/6/2024 để ngày 02/6/2024 ông mở bán. Tuy nhiên, vào

ngày 01/6/2024, bà T gọi điện thoại đòi ông trả tiền thuê nhà, ông có trả lời là ông và bà T đã thoả thuận thống nhất ngày 05/6/2024 sẽ ký kết hợp đồng thuê nhà và trả tiền thuê nhà còn lại. Bà T không chịu và nói ông không thuê thì qua dọn đồ đi. Ông có trả lời mới ngày 01/6/2024 mà bà T đã đòi tiền thì bà T nói không đóng tiền thì dọn đồ đi. Do đó, ông đã thuê xe tải để vận chuyển toàn bộ đồ đạc đi nơi khác trả lại mặt bằng cho bà T. Đối với nội dung ông Q trình bày nêu trên thì ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

[4.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2024 (Bút lục 26), bà T trình bày: Vào ngày 24/5/2024, ông Đinh Việt Q nói với bà ghi giấy nhận cọc với số tiền cọc 5.000.000 đồng, bà có nhận số tiền cọc 5.000.000 đồng và ông Q nói bà là cất bằng cho thuê nhà đi. Sau đó ông Q hỏi bà là tiền thuê nhà như thế nào? Bà trả lời tiền thuê nhà 1 tháng là 5.000.000 đồng, sẽ trả 3 tháng 01 lần và cọc 1 tháng tiền thuê nhà. Ông Q có xin bà là nộp tiền thuê nhà 02 tháng 1 lần và cọc 1 tháng tiền thuê, sau khi nộp tiền thuê nhà 02 tháng đầu thì đợt sau sẽ nộp tiền nhà là 03 tháng 1 lần. Bà đồng ý với ông Q về việc trả tiền thuê nhà như ông Q đề nghị. Bà có hỏi ông Q là khi nào hai bên sẽ ký kết hợp đồng thuê nhà, ông Q trả lời là vào đầu tháng 6/2024 và hạn cuối là ngày 05/6/2024. Đến ngày 31/5/2024, bà gặp và nói chuyện với mẹ ông Q là cung cấp thông tin của ông Q để bà đi đánh máy hợp đồng thuê nhà, vì bà nghe ông Q nói ngày 02/6/2024 là ông Q khai trương bán hàng, mẹ ông Q đồng ý và nói sẽ về nói ông Q đem giấy tờ qua để ký kết hợp đồng thuê nhà. Ngày 01/6/2024, không biết lý do gì, ông Quang đôi ý không muốn thuê nhà nữa nên vùng vằng với bà, trả lời với bà là ông Q đã cọc tiền thuê nhà rồi nên muốn khai trương bán hàng ngày nào và ngày nào ký kết hợp đồng thuê nhà với bà là quyền của ông Q. Do đó, bà đã trả lời nếu ông Q nói như vậy thì bà không đồng ý cho thuê nhà. Lúc đó, ông Q nói là ông Q đã bật điện thoại ghi âm sẵn là do bà không cho ông Q thuê nhà nữa và ông Q thuê xe đến chở toàn bộ đồ đạc đi. Bà có bảo là ông Q không thuê nhà nữa thì mất tiền cọc 5.000.000 đồng, nhưng ông Q vẫn chở đồ đi. Trong thời gian dọn đồ đi thì ông Q đem tờ giấy bà ký nhận cọc đòi bà trả lại tiền cọc, nên bà nói nếu bà trả tiền cọc thì ngày mai bà sẽ treo bảng cho thuê nhà, nếu có người đến thuê nhà thì bà sẽ trả tiền cọc lại cho ông Q. Tuy nhiên, ngày 02/6/2024 khi bà treo bảng cho thuê nhà thì ông Q qua lấy bảng cho thuê nhà và dây xích khoá cửa lại. Đối với nội dung bà T trình bày nêu trên thì bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh.

[4.4] Căn cứ vào lời trình bày nêu trên của nguyên đơn thể hiện thời hạn ký kết hợp đồng thuê nhà là ngày 05/6/2024, còn của bị đơn là vào đầu tháng 6/2024 hạn cuối là ngày 05/6/2024. Tuy nhiên, chưa đến ngày 05/6/2024, theo trình bày của nguyên đơn thì nguyên đơn đã dọn đồ đi vào ngày 01/6/2024, và theo bị đơn trình bày thì vào ngày 02/6/2024, bị đơn đã treo bảng cho thuê nhà. Như vậy, HĐXX nhận thấy giữa nguyên đơn và bị đơn đã chấm dứt việc tiếp tục ký kết hợp đồng thuê nhà với nhau. Về việc nguyên đơn ông Q cho rằng bà T không cho ông thuê

nhà nữa và bị đơn bà **T** cho rằng ông **Q** không muốn tiếp tục thuê nhà của bà **T**, chứ không phải bà **T** không cho nguyên đơn thuê nhà nữa. Đối với nội dung này thì cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Do đó, HĐXX xét thấy không có căn cứ để xác định ai là người có lỗi trong việc hợp đồng thuê nhà không được ký kết, nên nguyên đơn không phải mất tiền cọc, bị đơn không chịu phạt cọc nhưng phải hoàn trả số tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đinh Viết Q** về việc buộc bà **Nguyễn Thị T** trả lại số tiền đặt cọc 5.000.000 đồng.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là không có cơ sở và không phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên HĐXX không chấp nhận.

Từ những phân tích đã nêu trên, HĐXX có đủ cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Đinh Viết Q**.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà **Nguyễn Thị T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 328 của Bộ luật Dân sự;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đinh Viết Q** đối với bà **Nguyễn Thị T** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
2. Buộc bà **Nguyễn Thị T** phải trả cho ông **Đinh Viết Q** số tiền đã nhận cọc là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Đinh Viết Q được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001639 ngày 12/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

4. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- VKSND quận Cẩm Lệ;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Ngô Thị Thanh Tuyền

