

Bản án số: 107/2025/DS-ST

Ngày: 22/8/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đặng Thị Ngọc Hằng.
2. Ông Nguyễn Kiên Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Nhật Vi Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 931/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 51/2025/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X.

Trụ sở: Điện Biên Phủ, Phường 15, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Điện Biên Phủ, phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Hoàng Trọng Mậu, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Hoàng Trọng Mậu, phường Tân Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hy V – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng H - Theo Giấy uỷ quyền số 26/2024/GUQ/HCM ngày 19/6/2024.

Bị đơn:

1. Ông Huỳnh Anh T, sinh năm 1968.
2. Bà Trần Thị Diệu T sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Hai Bà Trưng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là số Hai Bà Trưng, phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh).

(ông H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;
ông T và bà T vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/4/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Chuyên phát nhanh X có ông Hoàng H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/8/2020, Công Ty TNHH Một thành viên Chuyên phát nhanh X (Sau đây gọi là “Công ty”) cùng ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T (Sau đây gọi là “Bên Cho Thuê”) có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 21.08.2020/HĐTMB/JTHCM - HAT để thuê diện tích mặt bằng tại địa chỉ Trần Quang Khải, phường Tân Định, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với thời gian thuê được tính kể từ ngày 25/8/2020 đến hết ngày 31/8/2022 (sau đây gọi là “Hợp đồng thuê”). Sau đó, ngày 31/8/2022 hai bên đã ký Phụ lục 01 để gia hạn thời gian thuê mặt bằng nêu trên thêm 01 tháng từ ngày 01/9/2022 đến hết ngày 30/9/2022. Để đảm bảo thực hiện Hợp đồng thuê, Công ty đã đặt cọc cho Bên Cho Thuê số tiền là 74.000.000 đồng (bảy mươi bốn triệu đồng), hiện nay Bên Cho Thuê đang giữ số tiền này.

Sau đó trong quá trình hoàn trả Mặt Bằng Thuê, Công ty đã tiến hành sửa chữa Mặt Bằng Thuê và đã hoàn trả lại Mặt Bằng Thuê cho Bên cho thuê vào ngày 10/10/2022. Vào ngày 11/10/2022, bà Trần Thị Diệu T đại diện cho Bên Cho Thuê và ông Lê Hoàng T đại diện cho Công ty đã ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Thuê, theo đó, Bên Cho Thuê đã xác nhận Mặt Bằng Thuê đã được bàn giao vào ngày 10/10/2022, hiện trạng Mặt Bằng Thuê như ban đầu, không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì đối với Mặt Bằng Thuê và tài sản gắn liền.

Trong Biên bản bàn giao nhà thuê Bên Cho Thuê có đề nghị:

1. Thanh toán tiền nhà đến hết ngày 10/10/2022.
2. Công ty đóng thuế dứt điểm đến ngày 10/10/2022.
3. Thanh toán phần công nợ của năm 2021 (09 tháng).
4. Tiền bồi thường nền nhà: 3.500.000 đồng.

Đối với các đề nghị nêu trên Công ty đã có hướng xử lý như sau:

1. Số tiền thuê Mặt Bằng Thuê từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 10/10/2022 là: (46.000.000 đồng/31 ngày) x 10 ngày = 14.839.000 đồng (Mười bốn triệu, tám trăm ba mươi chín nghìn đồng) và tiền bồi thường nền nhà (đề nghị số 4): 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng), Công ty đồng ý thanh toán tổng số tiền 18.339.000 đồng (Mười tám triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn đồng) nêu trên bằng hình thức cắt trừ trực tiếp vào số tiền đặt cọc Bên Cho Thuê đang giữ của Công ty.

2. Đối với đề nghị đóng thuế dứt điểm đến ngày 10/10/2022, Công ty đã thanh toán đầy đủ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Riêng đề nghị thanh toán công nợ của năm 2021 (09 tháng), Công ty không có công nợ với Bên Cho Thuê bởi các lẽ sau:

- Công ty đã thanh toán đầy đủ tiền thuê cho Bên cho thuê đến hết ngày 30/09/2022.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng thuê: “Năm đầu tiên, giá thuê là 37.000.000 đồng/tháng (bằng chữ: ba mươi bảy triệu đồng) được đảm bảo cố định trong năm đầu tiên. Năm thứ hai trở đi (từ 01/09/2021), sẽ điều chỉnh giá thuê theo tình hình thị trường, tình hình dịch bệnh nhưng không vượt quá 3.000.000 đồng/tháng (bằng chữ: ba triệu đồng)”. Theo quy định này, không mặc nhiên tới ngày 01/9/2021 Mặt Bằng Thuê nêu trên sẽ được tự động tăng giá mà giá thuê “sẽ được điều chỉnh theo tình hình thị trường, tình hình dịch bệnh” và chỉ có giá trị khi hai bên có lập văn bản xác nhận việc tăng/giảm giá theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của đồng thuê: “Việc sửa đổi Hợp đồng chỉ có hiệu lực nếu được lập bằng văn bản dạng phụ lục và được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của các Bên. Các Phụ lục kèm theo Hợp đồng hoặc bất kỳ các văn bản bổ sung và sửa đổi nào được ký kết hợp lệ đều là một bộ phận của Hợp đồng, có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành như Hợp đồng”. Thực tế hai bên không có thỏa thuận điều chỉnh giá thuê (tăng/giảm giá), giữa hai bên không tồn tại văn bản thỏa thuận phụ lục Hợp đồng nào về việc xác định tăng giá hoặc giảm giá Mặt Bằng Thuê. Do đó, Công ty không tồn tại công nợ tiền thuê năm 2021 đối với Bên Cho Thuê.

Việc xử lý các đề nghị này đã được Công ty gửi Công văn 1303/2023/CV-TH gửi bưu điện ngày 17/03/2023 tới địa chỉ Trần Quang Khải, Phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh và thường trú của Bên Cho Thuê ở Hai Bà Trưng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đều không được Bên Cho Thuê tiếp nhận và phản hồi.

Xét thấy Công ty đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ cũng như đáp ứng các yêu cầu của Bên Cho Thuê đưa ra và Hợp đồng thuê cũng đã hết hạn từ ngày 30/9/2022. Tuy nhiên, đã gần 05 tháng kể từ ngày Hợp đồng hết hạn nhưng Công ty vẫn chưa nhận lại khoản tiền đặt cọc còn lại là 55.661.000 đồng (Năm mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi một nghìn đồng). Công ty cũng không liên lạc được với Bên Cho Thuê.

Do đó, Công ty kính đề nghị Quý Tòa xem xét chấp nhận các yêu cầu khởi kiện sau:

- Buộc ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T phải thanh toán cho Công ty số tiền 55.661.000 đồng (Năm mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi một nghìn đồng chẵn) là tiền đặt cọc còn lại chưa hoàn trả.

- Thời hạn và phương thức thanh toán: thanh toán một lần ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết Giấy triệu tập, 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 theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn vẫn không có mặt theo triệu tập nên Tòa án không ghi nhận được lời khai.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X có ông Hoàng H là đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T vắng mặt không có lý do.

Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X có ông Hoàng H là đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T phải thanh toán cho Công ty số tiền 55.661.000 đồng là tiền đặt cọc còn lại chưa hoàn trả.

Thời hạn và phương thức thanh toán: thanh toán một lần ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số: 931/TB-TLVA ngày 06/12/2024 nhưng đều không có ý kiến bằng văn bản gửi Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh, cũng không có yêu cầu phản tố. Ngoài ra, Tòa án đã làm thủ tục tổng đạt, niêm yết hợp lệ 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, Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định pháp luật nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Bị đơn cũng không có ý kiến gì liên quan đến chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của đương sự. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai đối với việc xét xử nhưng vắng mặt không rõ lý do, không đến tham gia phiên tòa xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ chứng minh của mình. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn là đúng quy định.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Xét quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này là tranh chấp về dân sự mà cụ thể là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Xét ông T và bà T có địa chỉ cư trú tại phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025), điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Xét thủ tục xét xử vắng mặt: Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Giấy triệu tập để trình bày ý kiến; 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; Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn.

[2] Về áp dụng quy định pháp luật để giải quyết vụ án:

Xét giao dịch dân sự do các bên xác lập và đang thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự để giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X:

Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Căn cứ Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 21.08.2020/HĐTMB/JTHCM-HAT ngày 22/8/2020 có nội dung: “... trong vòng 02 (hai) ngày làm việc kể từ khi ký kết Hợp đồng, Bên Thuê sẽ thực hiện đặt cọc cho Bên Cho Thuê số tiền là 74.000.000 VNĐ. Tiền đặt cọc này không tính lãi và sẽ luôn được giữ nguyên trong suốt thời hạn thuê và được hoàn trả cho Bên Thuê trong vòng 05 (năm) ngày làm việc sau khi hết thời hạn thuê hoặc được xử lý theo các trường hợp khác quy định tại Hợp đồng này.” Hợp đồng có chữ ký xác nhận giữa ông T, bà T và Công ty X nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên.

[3.2] Ngày 11/10/2022, bà Trần Thị Diệu T và đại diện Công ty X là ông Lê Hoàng T đã ký Biên bản bàn giao nhà thuê. Theo đó, hai bên đã xác nhận Mặt Bằng Thuê đã được bàn giao vào ngày 10/10/2022, hiện trạng Mặt Bằng Thuê như ban đầu, không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì đối với Mặt Bằng Thuê và tài sản gắn liền. Trong Biên bản bàn giao nhà thuê bà T có các đề nghị:

“1. Thanh toán tiền nhà đến hết ngày 10/10/2022.

...

4. Tiền bồi thường nền nhà: 3.500.000 đồng.”

Công ty X có hướng xử lý như sau: Số tiền thuê từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 10/10/2022 là: (46.000.000 đồng/31 ngày) x 10 ngày = 14.839.000 đồng và tiền bồi thường nên nhà là 3.500.000 đồng, Công ty đồng ý thanh toán tổng số tiền 18.339.000 đồng bằng hình thức cán trừ trực tiếp vào số tiền đặt cọc 74.000.000 đồng mà ông T, bà T đang giữ. Tính đến hiện tại ông T và bà T vẫn chưa hoàn trả số tiền 55.661.000 đồng cho Công ty X.

[3.3] Căn cứ khoản 1 Điều 280 Bộ luật Dân sự quy định: “*Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.*”

[3.4] Xét thấy đã quá thời hạn quy định theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 21.08.2020/HĐTMB/JTHCM-HAT ngày 22/8/2020 mà ông T và bà T vẫn chưa hoàn trả tiền cọc cho Công ty X là vi phạm thỏa thuận đã cam kết và vi phạm Điều 280 Bộ luật Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty X về việc buộc ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T phải thanh toán cho Công ty số tiền 55.661.000 đồng.

[4] Như đã phân tích, xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận. Do bị đơn không tham gia tố tụng và không có lời khai nên không giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T phải nộp là 2.783.050 đồng.

- Hoàn lại cho Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.391.525 đồng theo biên lai số AA/2022/0000501 ngày 29/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 (đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025), điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 179, Điều 180, khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X:

Buộc ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T phải thanh toán cho Công ty số tiền 55.661.000 đồng (Năm mươi lăm triệu, sáu trăm sáu mươi một nghìn đồng) là tiền đặt cọc còn lại chưa hoàn trả.

Thời hạn và phương thức thanh toán: thanh toán một lần ngay khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T phải nộp 2.783.050 đồng (Hai triệu, bảy trăm tám mươi ba nghìn, không trăm năm mươi đồng).

- Hoàn lại cho Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.391.525 đồng (Một triệu, ba trăm chín mươi một nghìn, năm trăm hai mươi lăm đồng) theo biên lai số AA/2022/0000501 ngày 29/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 (Nay là Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1).

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 thoả 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.

3. Về quyền kháng cáo:

Công ty TNHH Một thành viên Chuyển phát nhanh X, ông Huỳnh Anh T và bà Trần Thị Diệu T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Khu vực 1, Tp. HCM;
- Phòng THA Dân sự Khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, Hồ sơ (...).

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

Phạm Văn Tuấn



HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đặng Thị Ngọc Hằng

Nguyễn Kiên Hiền

Phạm Văn Tuấn