

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ C  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 73/2020/DS-ST  
Ngày: 30-9-2020  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ C, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Xuân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Thắm;

Bà Nguyễn Kim Lý.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2020/QĐXXST-DS ngày 28/8/2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Kim D, sinh năm: 1961; địa chỉ: Số A5-02, làng chuyên gia L, khu phố 2, phường P, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp:*** Bà Trương H, sinh năm: 1988; đăng ký thường trú: Xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/3/2020) – vắng mặt.

***- Bị đơn:*** Bà Ngô T, sinh năm: 1992; địa chỉ: Căn hộ số B1-03-LCG Ruby Land, khu công nghiệp Mỹ Phước 2, phường P, thị xã C, tỉnh Bình Dương – vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Trong Đơn khởi kiện ngày 22/4/2020, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 25/5/2020 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Kim D là bà Trương H trình bày:

Ngày 24/01/2019, ông Kim D và bà Ngô T có ký hợp đồng thuê căn hộ số B1-03, làng chuyên gia Ruby Land thuộc khu phố 2, phường P, thị xã C, tỉnh

Bình Dương. Thời hạn thuê là 12 tháng (từ ngày 20/02/2019 đến ngày 20/02/2020); giá thuê: 14.000.000 đồng/tháng; tiền thuê thanh toán mỗi tháng một lần vào ngày 20 hàng tháng. Các bên thỏa thuận: Tiền cọc 28.000.000 đồng sẽ được thanh toán trong vòng 05 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng và sẽ được hoàn trả cho bên B (ông Kim D) trong vòng 05 ngày sau khi kết thúc hợp đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định cụ thể một số trách nhiệm khác của mỗi bên. Hợp đồng thuê nhà không được công chứng, chứng thực.

Thực hiện hợp đồng, ông Kim D đã đặt cọc cho bà T 28.000.000 đồng. Hợp đồng đã kết thúc ngày 20/02/2020, ông Kim D đã bàn giao căn hộ lại cho bà T nhưng đến nay bà T chưa trả lại tiền cọc đã nhận.

Ông Kim D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T hoàn trả số tiền đặt cọc là 28.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả trên số tiền 28.000.000 đồng tính từ ngày chậm trả là 26/02/2020 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

Khi ông Kim D thông báo việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà thì bà T không đồng ý trả tiền cọc nên ông Kim D giữ lại tiền thuê nhà tháng cuối. Ngày 25/5/2020, người đại diện hợp pháp của ông Kim D rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà T trả số tiền đặt cọc còn lại sau khi khấu trừ tiền thuê nhà tháng cuối là: 28.000.000 đồng – 14.000.000 đồng = 14.000.000 đồng và trả tiền lãi chậm trả từ ngày 26/02/2020 đến khi thực hiện xong nghĩa vụ theo lãi suất là 10%/năm đối với số tiền 14.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Ngô T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia các phiên hòa giải, tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, bà T không chấp hành theo giấy triệu tập, vắng mặt không có lý do. Bà T cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Tại phiên tòa: Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến:

+ Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ phải có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện đòi tiền đặt cọc theo hợp đồng thuê căn hộ ngày 24/01/2019. Số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 28.000.000 đồng, khấu trừ tiền thuê nhà tháng cuối là 14.000.000 đồng, còn lại nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả 14.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Kim D có quốc tịch Hàn Quốc, sinh sống, làm việc tại Việt Nam và được phép tạm trú đến ngày 31/3/2020 theo Thẻ tạm trú do Cục Quản lý xuất nhập cảnh cấp ngày 08/4/2020. Xét thấy, tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, ông Kim D sinh sống và làm việc tại Việt Nam nên không phải là trường hợp “đương sự ở nước ngoài” theo hướng dẫn tại Điều 7 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã C.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Ngô T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng nhưng bà Tho vắng mặt; việc vắng mặt của bà T không vì lý do bất khả kháng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trương Thị Lan Hương có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện đòi tiền đặt cọc theo hợp đồng thuê căn hộ ngày 24/01/2019. Số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 28.000.000 đồng, khấu trừ tiền thuê nhà tháng cuối là 14.000.000 đồng, còn lại nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả 14.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

Xét “Hợp đồng thuê căn hộ” được ký kết giữa bên cho thuê (bên A) là bà Ngô T và bên thuê (bên B) là ông Kim D ngày 24/01/2019 thì thấy: Tại khoản 4 Điều 7 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận: Tiền cọc là 28.000.000 đồng sẽ được thanh toán trong vòng 05 ngày làm việc sau khi ký hợp đồng và sẽ được hoàn trả cho bên B khi thanh lý hợp đồng... trong vòng 05 ngày làm việc sau khi hợp đồng hết hạn hoặc chấm dứt. Bên thuê đã thực hiện đúng hợp đồng, đặt cọc cho bên cho thuê 28.000.000 đồng để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng. Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên đã được thực hiện và hết hạn vào ngày 20/02/2020. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng, số tiền đặt cọc 28.000.000 đồng được trả lại cho bên đặt cọc. Nguyên đơn trình bày, trước khi hết hạn Hợp đồng, nguyên đơn có thông báo với bị đơn về việc không ký lại Hợp đồng thuê nhà và bị đơn trả lời là sẽ không trả tiền cọc cho nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn chưa thanh toán cho bị đơn tiền thuê nhà tháng cuối cùng. Nay nguyên đơn đề nghị khấu trừ số tiền thuê nhà tháng cuối là 14.000.000 đồng vào số tiền đặt cọc bị đơn đã nhận, còn lại số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán là 14.000.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc còn lại sau khi khấu trừ tiền thuê nhà là 14.000.000 đồng của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn chịu tiền lãi phát sinh theo lãi suất 10%/năm kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán (tức ngày 26/02/2020) đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán: Bà Ngô T vi phạm nghĩa vụ trả tiền cọc kể từ ngày 26/02/2020 nên phải chịu tiền lãi phát sinh theo lãi suất cơ bản của ngân hàng kể từ ngày vi phạm cam kết đến thời điểm xét xử sơ thẩm là: 14.000.000 đồng x 9%/năm x 07 tháng x 04 ngày = 749.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà Tho còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thanh toán theo hướng dẫn tại mục a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019.

Từ các căn cứ trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Kim D, buộc bà T có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 14.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã C tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Bà Ngô T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 328; 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 35; Điều 147; điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271; Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Kim D đối với bị đơn bà Ngô T về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Buộc bà Ngô T có trách nhiệm thanh toán cho ông Kim D các khoản:

- Tiền đặt cọc: 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng);
- Tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán: 749.000 đồng (bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Tổng cộng: 14.749.000 đồng (mười bốn triệu, bảy trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô T phải chịu 737.450 đồng (bảy trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm năm mươi đồng).

Hoàn trả cho ông Kim D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0042847, ngày 28/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Dương.

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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

**Phạm Thị Xuân**