

Bản án số: 107/2022/DS-PT

Ngày: 03-6-2022

V/v Tranh chấp HĐ đặc cộc”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Đăng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng

Ông Nguyễn Văn Trường

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Phước Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Bà Trần Ngọc Bích  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 6 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 86/2022/DS-PT ngày 31 tháng 3 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặc cộc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TO, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 113/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Trần Mỹ Ng**, sinh năm 1993.

Nơi cư trú: Xóm 5, xã AH, huyện KS, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là: Chị **Lê Thị Thúy H**, sinh năm 1989. Nơi cư trú: ấp PT, xã TP, huyện TB, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2021 (Có mặt).

2. Bị đơn: 2.1. Ông **Nguyễn Thanh N2**, sinh năm 1960.

2.2. Bà **Đoàn Thị Thu V**, sinh năm 1964.

Cùng nơi cư trú: ấp Hiệp Lợi, xã Hòa Bình, huyện TO, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn là: Chị **Lê Thị Hồng H**, sinh năm

1971. Nơi cư trú: ấp LT, xã LP, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2021 (Có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Tại đơn khởi kiện ngày 18/10/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, chị Lê Thị Thúy H trình bày: Nguyên vào ngày 01/7/2021, chị Ng có thuê nhà của ông Nguyễn Thanh N2 và bà Đoàn Thị Thu V với diện tích 54m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp LTn, xã LP, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long mục đích thuê để ở, thời hạn thuê là 05 kể từ ngày 01/7/2021 đến ngày 01/7/2026, giá thuê mỗi tháng 4.000.000 đồng, việc thuê nhà hai bên có làm hợp đồng thuê và công chứng tại Văn phòng Công chứng Tạ Thị Thật. Thực hiện hợp đồng bên chị Ng có đặt tiền cọc tiền nhà cho ông N2, bà V số tiền 10.000.000 đồng. Đến ngày 01/10/2021 vì tình hình dịch bệnh phức tạp, không có công ăn, việc làm nên chị Ng hoàn toàn không có khả năng để tiếp tục hợp đồng thuê nhà, nên chị Ng đã thông báo cho ông N2 và bà V sẽ trả nhà trước 01 tháng (tức đến ngày 01/11/2021 sẽ trả nhà) chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn và được ông N2, bà V đồng ý cho trả nhà. Nên vào ngày 18/10/2021 chị đã tiến hành trả nhà cho ông N2, bà V do chị Lê Thị Hồng H là người được ông N2, bà V ủy quyền quản lý khu nhà trọ, việc giao nhận nhà hai bên có làm biên bản bàn giao, nhưng phía ông N2, bà V không đồng ý trả lại tiền cọc cho chị Ng Ngy mà hẹn 05 năm sau tức ngày 01/7/2026 mới trả lại tiền cọc nhà là 10.000.000 đồng, sau đó chị Ng có đến gặp ông N2 thỏa thuận nhưng không thành. Nay chị Ng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh N2 và bà Đoàn Thị Thu V có nghĩa vụ trả lại cho chị Ng số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng.

Tại đơn xin giải trình sự việc ngày 17/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn, chị Lê Thị Hồng H trình bày: Chị thống nhất theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là vào ngày 26/10/2021 giữa bị đơn và nguyên đơn có ký kết hợp đồng cho thuê nhà tại ấp LTn, xã LP, huyện Long Hồ, giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 05 năm. Thực hiện hợp đồng thì phía nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng, nhưng do tình hình dịch bệnh nên bị đơn có giảm giá thuê nhà cho nguyên đơn còn 3.000.000 đồng/tháng từ tháng 08 năm 2021 đến tháng 10 năm 2021. Khi nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thì có thông báo cho bị đơn biết trước 01 tháng để trả nhà và đến ngày 18/10/2021 thì

nguyên đơn đã bàn giao nhà cho bị đơn. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý vì theo hợp đồng chỉ quy định trong trường hợp một trong hai bên có nhu cầu thanh lý hợp đồng trước thời hạn thỏa thuận thì báo cho phía bên kia biết trước ít nhất 01 tháng chứ không có nói bên bị đơn phải trả lại tiền cọc vì thời hạn hợp đồng là 05 năm. Ngoài ra, khi phía nguyên đơn vào ở có yêu cầu bị đơn lắp đặt thêm bồn rửa chén với số tiền 6.000.000 đồng và tiền hỗ trợ giảm giá thuê nhà là 3.000.000 đồng (giảm từ tháng 8 năm 2021 đến tháng 10 năm 2021), tiền sửa chữa nhà là 5.000.000 đồng, chi phí chi tham gia tố tụng tại Tòa án một ngày gồm tiền xăng thu nhập 800.000 đồng. Tổng cộng 14.800.000 đồng nhưng bị đơn không yêu cầu căn trừ gì đối với nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TO, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 422, 472, 473, 474 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 N2 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;

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Mỹ Ng đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh N2 và bà Đoàn Thị Thu V.

**2.** Buộc ông Nguyễn Thanh N2 và bà Đoàn Thị Thu V có nghĩa vụ trả lại cho chị Trần Mỹ Ng số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 02 tháng 3 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Thanh N2, bà Đoàn Thị Thu V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Ng đền bù thiệt hại căn nhà cho bị đơn số tiền 14.800.000 đồng.

*Tại phiên tòa hôm nay:*

Chị Lê Thị Hồng H đại diện ủy quyền của người kháng cáo ông N2, bà V trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo về số tiền 10.000.000 đồng, riêng số tiền 14.800.000 đồng xin rút yêu cầu.

Chị Lê Thị Thúy H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Không đồng ý nội dung kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Phân tích nội dung, chứng cứ và đề N2 không chấp nhận đơn kháng cáo của ông N2, bà V. Đối với phần kháng cáo số tiền 14.800.000 đồng bị đơn rút yêu cầu nên đình chỉ xét xử phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của **bị đơn ông Nguyễn Thanh N2, bà Đoàn Thị Thu V** còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông N2, bà V về việc không đồng ý trả số tiền đặt cọc cho nguyên đơn 10.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, chị Ng và vợ chồng ông N2, bà V có hợp đồng thuê nhà đã được hai bên đến văn phòng công chứng chứng thực, hai bên đã thực hiện hợp đồng thuê nhà, bên ông N2, bà V đã nhận tiền đặt cọc, tiền thuê nhà, chị Ng đã nhận nhà và sử dụng nhà nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 khó khăn chị Ng đã thông báo cho bên cho thuê nhà không còn khả năng thuê nhà và yêu cầu được trả lại nhà. Đến ngày 18/10/2021 chị Ng đã trả lại nhà cho ông N2 và bà V do chị Lê Thị Hồng H là người đại diện cho ông N2, bà V nhận lại nhà xong. Như vậy, hợp đồng thuê nhà giữa hai bên đã chấm dứt từ ngày 18/10/2021, chị Ng đã trả đầy đủ tiền thuê nhà trong thời gian sử dụng, phía ông N2, bà V có bớt tiền thuê nhà cho chị Ng đây là sự tự nguyện của các bên không trái pháp luật. Xét thấy việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà ngày 21/06/2021, các bên không có vi phạm hợp đồng nên số tiền chị Ng đặt cọc 10.000.000 đồng theo hợp đồng thuê nhà phía ông N2, bà V phải có trách nhiệm trả lại cho chị Ng là phù hợp theo Điều

328, 422, 472, 473, 474 của Bộ luật Dân sự.

[3] Đối với yêu cầu của ông N2, bà V yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại căn nhà số tiền 14.800.000 đồng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin rút yêu cầu nên đình chỉ xét xử phúc thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N2, bà V mỗi người nộp 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo lai thu số 0014347 và 0014346 ngày 02/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TO. Ông Ng, bà N2 không phải nộp tiếp.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng N2 Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng N2.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh N2 và bà Đoàn Thị Thu V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 422, 472, 473, 474 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 N2 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;

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Mỹ Ng đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh N2 và bà Đoàn Thị Thu V.

**2.** Buộc ông Nguyễn Thanh N2 và bà Đoàn Thị Thu V có nghĩa vụ trả lại cho chị Trần Mỹ Ng số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

**3.** Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần số tiền 14.800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**4.** Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N2, bà V mỗi người nộp 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo lai thu số 0014347 và 0014346 ngày 02/3/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TO. Ông Ng, bà

N2 không phải nộp tiếp.

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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND HTO: 01;
- THADS HTO: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06;

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

**Nguyễn Thành Đăng**