TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:83/2022/DS-PT
Ngày: 20 – 4 – 2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út
Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung
Bà Đinh Cẩm Đào

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2021/TLPT- DS ngày 15 tháng 02 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty T;

Địa chỉ trụ sở: Số 66, Đinh B, khu p, phường 9, thành phố M, tỉnh T ..

Người đại diện theo pháp luật: DHANI PUTRA H1, chức vụ: Giám đốc chi nhánh; Nơi ở hiện nay: N, phường 6, thành phố M, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1986; Cư trú tại: ấp H, xã N, huyện C, tỉnh T(vản bản ủy quyền ngày 16/01/2020) (vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Hồ Minh K, sinh năm 1973; Cư trú tại: Khóm 4, thị t, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt);

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1989; Cư trú tại: Khóm 4, thị t, huyện Đ, tỉnh C .

(vắng mặt);

- *Người làm chứng:* Ông Trần Chí Th; Cư trú tại: Ấp, xã T, huyện C, tỉnh C (vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Công ty T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ngày 04-8-2018, giữa Công ty T có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với ông K và bà N. Ngày 15-01-2019 Thuận Phong ký kết tiếp với ông K, bà N phụ lục hợp đồng thể hiện thay đổi thông tin bên thuê là Công ty T. Đến tháng 04-2020 do mặt bằng thuê xuống cấp, không thể tiếp tục khai thác sử dụng nên Công ty T có gửi Thông báo số: 01/2020/TB ngày 29-5-2020 về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và gửi đến bị đơn vào ngày 02-6-2020 bằng mã vận đơn hàng hóa số 841029251304 của Công ty T, Công ty T nhiều lần liên hệ, gọi điện cử nhân viên xuống nhưng ông K, bà N không hợp tác thương lượng và không trả số tiền thuê mà Công ty T chưa sử dụng.

Nay Công ty T yêu cầu ông K, bà N trả số tiền thuê mặt bằng chưa sử dụng đã trả trước là 12.610.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông Hồ Minh K trình bày:

Ngày 04-8-2018 giữa Công ty T với ông K và bà N có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng, tài sản cho thuê là nhà đất tọa lạc tại khóm 4, thị trấn Đầm Dơi. Đất do ông K đứng tên quyền sử dụng.

Đến ngày 09-8-2020, anh Trần Chí Th có đến yêu cầu nhận lại tiền cọc do hợp đồng đã hết thời hạn 2 năm, trong biên nhận ghi ngày 30-6-2020 là không đúng, thực tế anh Thông đến vào ngày hết hạn hợp đồng là ngày 09-8-2020, do sơ suất nên ông không xem kỹ ngày ghi trong biên nhận. Ông K xác định khi đọc biên nhận có ghi câu "… chấm dứt đủ hợp đồng 2 năm (24 tháng) của anh Hồ Minh K..." nên ông nghĩ đã đủ thời gian thì tiến hành trả tiền cọc lại cho Công ty Tsố tiền 17.400.000 đồng, nếu thực sự ngày 30-6-2020 phía anh Thông đại diện công ty đến lấy tiền cọc thì ông K sẽ không trả vì chưa đến hạn hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K không đồng ý vì hoàn toàn không có sự việc công ty chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, mà việc chấm dứt hợp đồng giữa các bên là đúng hạn. Ông K xác định hoàn toàn không nhận được bất cứ văn bản nào của Công ty T về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn. Việc khởi kiện làm mất uy tín danh dự của ông nhưng ông không yêu cầu bồi thường trong vụ việc này.

Đối với bà Trần Thị N: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho bà N biết về yêu cầu khởi kiện của Công ty T nhưng bà N không có ý kiến hay yêu cầu gì và không tham gia hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án.

Đối với anh Trần Chí Th có ý kiến trình bày: Thực hiện theo chỉ đạo của Công ty, anh có làm biên nhận và nhận tiền đặt cọc với ông K, biên nhận do anh tự đánh máy, ông K có đọc lại và đồng ý ký tên. Đối với ngày giao nhận tiền anh không nhớ ngày nào, công ty dọn nhà giao trả mặt bằng cho ông K ngày nào anh cũng không nhớ. Nay vụ việc tranh chấp giữ ông K và Công ty anh không liên quan nên yêu cầu Tòa án không triệu tập anh tham gia hòa giải, xét xử.

Từ nội dung vụ án nêu trên, Bản án sơ thẩm quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T về việc yêu cầu ông Hồ Minh K và bà Trần Thị N có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê tài sản đã trả trước chưa sử dụng là 12.610.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm mười nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12-01-2022, ông Nguyễn Văn M đại diện cho nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi. Buộc ông Hồ Minh K và bà Trần Thị N trả cho nguyên đơn số tiền 12.610.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía đại diện nguyên đơn có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Phía đại diện nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, nên phiên tòa vẫn được tiến hành theo thủ tục luật định.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu ông Hồ Minh K, bà Trần Thị N trả số tiền thuê mặt bằng chưa sử dụng đã trả trước là 12.610.000 đồng, do nguyên đơn có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn. Còn bị đơn cho rằng việc chấm dứt hợp đồng là đúng hạn, nên không đồng ý trả lại số tiền bên nguyên đơn đã trả trước là 12.610.000 đồng.

[3] Xét Hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 04-8-2018 và Phụ lục về việc chuyển giao hợp đồng thuê cho chi nhánh ngày 15-01-2019 được lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, được các bên thừa nhận giao kết theo đúng quy định tại Điều 472 Bộ luật Dân sự. Tại 5 Điều 6 hợp đồng có quy định: *"Nếu không có nhu cầu sử dụng diện tích thuê trước khi hết hạn hợp đồng thì bên B phải báo trước cho bên A ít nhất 30 (ba mươi) ngày về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, bên B được nhận lại tiền đặt cọc và tiền thuê đã trả trước chưa sử dụng (nếu có). Nếu bên B không báo trước việc chấm dứt Hợp đồng trước hạn, bên A có quyền không hoàn trả tiền cọc cho bên B"*. Do đó, việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn bắt buộc phải có báo cho bên còn lại biết ít nhất 30 ngày là thực tế có xảy ra, phù hợp với điều khoản trong hợp đồng các bên đã tự nguyện giao kết và phù hợp quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng trước đó giữa nguyên đơn có thỏa thuận bằng lời nói với bị đơn và ngày 29-5-2020 nguyên đơn phát hành văn bản chuyển đến ông K, bà N ngày 02-6-2020 về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn. Tuy nhiên, ông K không thừa nhận việc này và nguyên đơn cũng không chứng minh được việc ông K, bà N có nhận được hoặc biết được việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn. Mã vận đơn mà nguyên đơn cung cấp là do bưu cục của Công ty T chuyển phát không đề rõ ai nhận văn bản và cũng không phiếu báo phát là ai ký tên nhận văn bản từ Công ty về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn. Cũng tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn xác định khi giao hàng người giao chỉ cập nhật trên áp điện tử của Công ty chứ không cho người nhận ký nhận, nên việc xác định bị đơn có nhận được thông báo của Công ty T là không đủ cơ sở. Đồng thời, ngoài mã vận đơn này thì không còn căn cứ nào khác chứng minh việc ông K, bà N có nhận thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn.

[5] Ngoài ra, tại biên nhận ngày 30/6/2020 do ông K cung cấp cho Tòa án, nội dung thể hiện việc hợp đồng đã kết thúc đủ 2 năm (24 tháng) như giao kết ban đầu giữa các bên. Xét thấy, tại biên nhận này ông K trả lại tiền cọc cho Công ty, nhưng giữa Công ty và ông K, bà N không có thỏa thuận gì đến số tiền thuê đã trả trước như thông báo trước đó. Ngoài ra, tại biên bản làm việc với anh Trần Chí Th xác định ngày anh ký biên nhận nhận tiền cọc từ ông K anh không nhớ ngày nào, do Công ty yêu cầu anh nhận, còn nội dung hợp đồng giữa công ty và ông K anh hoàn toàn không biết cụ thể thế nào.

[6] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của Công ty T cho rằng nội dung biên nhận giữa anh Thông và ông K ký kết Công ty T không biết là không có cơ sở; bởi lẽ, người đại diện ủy quyền của Công ty T xác định có ủy

quyền cho anh Thông nhận lại tiền cọc từ ông K, việc ủy quyền này không lập văn bản nên việc soạn nội dung biên nhận của anh Thông thời điểm này đại diện cho Công ty thực hiện công việc là thực tế có xảy ra. Trường hợp, anh Thông thực hiện công việc vượt quá ủy quyền của Công ty T thì là mối quan hệ tranh chấp riêng giữa anh Thông và Công ty T. Từ đó, án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

[7] Từ những phân tích trên, không có cơ sở chập nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[8] Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 5% trên tổng số tiền không được Tòa án chấp nhận.

- *Án phí phúc thẩm:* Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu đối trừ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp yêu cầu kháng cáo của Công ty T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T về việc yêu cầu ông Hồ Minh K và bà Trần Thị N có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê tài sản đã trả trước chưa sử dụng là 12.610.000 đồng *(mười hai triệu sáu trăm mười nghìn đồng)*.

2. Về án phí:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Hồ Minh K và bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Công ty T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 630.500 đồng (sáu trăm ba mươi nghìn năm trăm đồng), đã dự nộp 315.000 đồng tại biên lai số 0011549 ngày 18 tháng 11 năm 2020 được đối trừ và còn phải nộp tiếp 315.500 đồng (ba trăm mười lăm nghìn năm trăm đồng); (chưa nộp).

- *Án phí phúc thẩm:* Công ty T phải chịu số tiền 300.000 đồng, ngày 24/01/2022 Công ty T đã dự nộp theo biên lai thu số:0011926 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu đối trừ.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út