TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH BẮC GIANG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2020/DS-PT.
Ngày 20-8-2020
V/v:Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Thạo;

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Hiền; ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Hải Yến – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Thìn – Kiểm sát viên.

Ngày 20/8/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2020/DSPT ngày 29/5/2020 về việc: *"tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 16/3/2020 của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 123/2020/QĐ-PT ngày 23/7/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P.

Địa chỉ: Số 199, đường Đ B, phường 15, quận B T, T.P Hồ Chí Minh;

Do ông Li W Y – Tổng Giám đốc Công ty đại diện theo pháp luật. Ủy quyền cho ông LIU L – Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P – Chi nhánh Thái Nguyên đại diện.Người được ủy quyền lại: Bà Trần Thị Ngọc A– Nhân viên pháp chế Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P – Chi nhánh Thái Nguyên (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Dương Quang T, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 187, đường Hoàng Văn T, khu 5, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án như sau: Tại đơn khởi kiện ngày 30/9/2019, bản tự khai ngày 08/11/2019, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đại diện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P – Chi nhánh Thái Nguyên (Sau đây viết là Công ty T P) trình bày: Ngày 10/6/2018, Công ty T P (bên B) có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng số 504/2018/HĐTMB với ông Dương Quang T (Bên A) Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 20/6/2018 đến ngày 20/6/2020, tại khoản 5 Điều 6 của Hợp đồng các bên thỏa thuận: *"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 . 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";* giá thuê là 4.500.000 đồng /01 tháng; tiền điện, tiền nước là 400.000 đồng/01 tháng. Do việc hoạt động của Công ty T P không hiệu quả nên ngày 04/5/2019, Công ty T P đã có văn bản gửi cho ông Tuyến thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 504/2018/HĐTMB ngày 10/6/2018 trước thời hạn. Thời điểm chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 25/5/2019 và yêu cầu ông Dương Quang T trả lại số tiền cọc là 4.500.000 đồng, tiền thuê nhà nhưng chưa sử dụng từ ngày 25/5/2019 đến ngày 20/6/2019 là 4.050.000 đồng, tiền nước, tiền điện đóng trước là 360.000 đồng. Tổng số tiền Công ty T P yêu cầu ông Dương Quang T hoàn trả là 8.910.000đ. Tuy nhiên, sau đó, Công ty T P lại tiếp tục làm việc với ông Dương Quang T là cho công ty sử dụng tiếp đến ngày 20/6/2019. Ngày 21/5/2019, Công ty T P gửi văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, thông báo cho ông Dương Quang T ngày chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 504/2018/HĐTMB ngày 10/6/2018 là ngày 21/6/2019 và yêu cầu ông hoàn trả tiền đặt cọc 4.500.000đ. Đến ngày 07/6/2019, Công ty đã chuyển cho ông T số tiền 14.700.000 đồng để thuê nhà trong 3 tháng (từ 21/6/2019 đến ngày 21/9/2019) là 13.500.000 đồng, tiền điện, tiền nước 3 tháng là 1.200.000 đồng. Ngày 20/6/2019, Công ty T P chuyển đi, không thuê mặt bằng của ông Dương Quang T nữa. Công ty T P khởi kiện yêu cầu ông Dương Quang T trả lại số tiền thuê nhà, tiền điện, nước từ ngày 20/6/2019 đến ngày 20/9/2019 mà Công ty chưa sử dụng với số tiền là 14.700.000 đồng và tiền lãi suất 0,05%/01 ngày do số tiền Công ty T P chuyển trả ông Dương Quang T ngày 07/6/2019 là chuyển nhầm, thực

tế hợp đồng đã chấm dứt từ ngày 21/6/2019 theo nội dung văn bản thông báo ngày 21/5/2019.

Bị đơn là ông Dương Quang T trình bày: Ngày 10/6/2018, ông có ký kết hợp đồng cho thuê nhà với Công ty T P; thời hạn thuê là 02 năm, kể từ ngày 20/6/2018 đến ngày 20/6/2020; giá thuê là 4.500.000 đồng/01 tháng; tiền điện, tiền nước là 400.000 đồng/tháng. Thanh toán tiền nhà, tiền điện, tiền nước theo kỳ hạn 03 tháng một lần, trả tiền vào đầu chu kỳ thuê nhà. Ngày 07/6/2019, Công ty T P chuyển tiền thuê nhà và tiền điện, tiền nước cho ông Dương Quang T với số tiền 14.700.000 đồng để thuê nhà từ 20/6/2019 đến 20/9/2019. Việc công ty nói là đã thông báo chấm dứt hợp đồng vào ngày 04/5/2019 và ngày 21/5/2019 là không đúng vì ông T không nhận được bất kỳ thông báo nào. Đến tháng 8/2019, ông T thấy có người của công ty đến, thông báo miệng với ông T là chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đề nghị ông T trả lại tiền đặt cọc là 4.500.000 đồng. Ông T đồng ý, đã trả lại cho công ty số tiền 4.500.000 đồng. Còn số tiền 14.700.000 đồng, ông T không nhất trí hoàn trả vì đây là tiền thanh toán chi phí theo hợp đồng thuê mặt bằng hai bên đã ký kết.

Tại phiên toà, đại diện cho nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể, ngoài việc giữ nguyên yêu cầu ông T phải trả số tiền chiếm hữu không có căn cứ pháp luật là 14.700.000đ thì Công ty T P còn yêu cầu ông Dương Quang T phải trả khoản tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất 10%/năm, tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.102.500đ. Bị đơn là ông Dương Quang T giữ nguyên ý kiến đã trình bày, không chấp nhận trả lại tiền cho Công ty T P vì cho rằng đó là tiền thuê mà Công ty trả cho ông theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Với nội dung vụ án như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS- ST ngày 16/3/2020 của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 147, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 472, 473, 474, 481của Bộ luật dân sự; Điều 18, 26 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P về việc yêu cầu ông Dương Quang T trả lại số tiền 14.700.000đ và khoản tiền lãi của số tiền này là 1.102.500đ (tổng cộng là 15.802.500đ).

- *Án phí:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P phải chịu 790.000 (bảy trăm chín mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Do khi tuyên án sơ thẩm bà Trần Thị Ngọc A đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn vắng mặt nên ngày 26/3/2020, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa gửi bản án sơ thẩm cho bà Trần Thị Ngọc A. Ngày 10/4/2020, Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa nhận được đơn kháng cáo của phía nguyên đơn.

Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, buộc ông Dương Quang T phải trả lại Công ty T P số tiền số tiền 14.700.000đ và tiền lãi 10%/ năm tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm.`

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của Công ty T P không thay đổi, bổ sung rút yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Công ty T P Trình bày:Việc Công ty T P chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 504/2018/HĐTMB ngày 10/6/2018 trước thời hạn đã được thông báo cho ông Dương Quang T bằng văn bản ngày 04/5/2019 để chấm dứt hợp đồng vào ngày 25/5/2019, ông Dương Quang T cũng thừa nhận bằng điện thoại đã nhận được thông báo của Công ty T P. Do văn bản thông báo ngày 04/5/2019 đến ngày 25/5/2019 chấm dứt hợp đồng không đủ thời gian thông báo trước 30 ngày theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng nên Công ty T P có văn bản thông báo tiếp theo ngày 21/5/2019 để thông báo cho ông Dương Quang T thời điểm chấm dứt hợp đồng là ngày 21/6/2019. Văn bản thông báo ngày 21/5/2019 đã được giao trực tiếp cho ông Dương Quang T ngay trong ngày 21/5/2019 nhưng Công ty T P không yêu cầu ông Dương Quang T ký biên bản giao nhận nên không có tài liệu chứng minh ông Tuyến nhận được văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng trước hạn. Theo hợp đồng trường hợp bên B vi phạm thời hạn thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn không đủ 30 ngày thì bên A chỉ có quyền không trả lại tiền đặt cọc. Như vậy bên A không có quyền giữ lại số tiền thanh toán thừa. Ngoài ra trước khi khởi kiện, Công ty T P đã nhiều lần gặp gỡ, thương lượng với vợ chồng ông Dương Quang T, vợ chồng ông Dương Quang T đã chấp nhận trả dần cho Công ty T P mỗi tháng 1.000.000đ cộng lãi cho đến khi trả hết số tiền 14.700.000đ, điều đó chứng minh ông Dương Quang T thừa nhận chấm dứt hợp đồng thì mới chấp nhận trả dần số tiền Công Ty T P đã chuyển nhầm, thừa cho ông Dương Quang T.

Ông Dương Quang T trình bày: Theo nội dung hai bên thỏa thận ghi trong hợp đồng thì khi không có nhu cầu thuê mặt bằng bên B phải thông báo trước cho bên A 30 ngày, tháng 4 năm 2019 ông có nhận được một cuộc điện thoại thông báo Công ty T P chấm dứt hợp đồng nhưng ông không nhớ là vào ngày nào của tháng 4, sau đó ông lại nhận được điện thoại gọi lại với nội dung Công ty T P tiếp tục thuê nhà nên ông cũng đồng ý cho Công ty T P tiếp tục thuê. Bản thân ông không nhận được thông báo của Công ty T P thông báo về việc chấm dứt hợp đồng vào ngày 21/6/2019. Số tiền 14.700.000đ Công ty T P chuyển trả là để thanh toán tiền thuê 03 tháng từ 21/6/2019 đến 20/9/2019, ông không đồng ý hoàn trả số tiền trên theo yêu cầu khởi kiện của Công ty T P.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS- ST ngày 16/3/2020 của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bắc Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xem xét các nội dung ghi tại Hợp đồng thuê mặt bằng số 504/2018/HĐTMB ngày 10/6/2018 giữa Công ty T P và ông Dương Quang T, Hội đồng xét xử thấy: Về đối tượng của hợp đồng ông Dương Quang T cho Công ty T P thuê là toàn bộ diện tích căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 09b tờ bản đồ số 7, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BC 132369 do Ủy ban nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 05/7/2010, thời hạn thuê, giá thuê, quyền, nghĩa vụ của các bên phù hợp với quy định tại Điều 121 của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 vì vậy Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

[2] Xét kháng cáo của Công ty T P yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Dương Quang T phải trả lại số tiền 14.700.000đ và lãi 10%/năm tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử thấy: "Hợp đồng thuê mặt bằng" số 504/2018/HĐTMB ngày 10/6/2018 giữa Công ty T P và ông Dương Quang T được ký kết với thời hạn 2 năm (từ ngày 20/6/2018 đến ngày 20/6/2020), nhưng tại khoản 5 Điều 6 của hợp đồng các bên thỏa thuận bên B có quyền chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn nhưng phải báo cho bên A trước ít nhất 30 ngày và bên B được nhận lại tiền đặt cọc. Công ty T P có cung cấp cho Tòa án 2 văn bản với nội dung thông báo cho ông Dương Quang T về việc chấm dứt hợp đồng thuê. Văn bản thứ nhất ban hành ngày 04/5/2019 thông báo chấm dứt ngày 25/5/2019; văn bản thứ 2 được ban hành ngày 21/5/2019 thông báo chấm dứt hợp đồng vào ngày 21/6/2019. Như vậy, văn bản thông báo thứ nhất không đảm bảo thời hạn phải báo trước theo thỏa thuận trong hợp đồng. Văn bản thông báo thứ hai tính từ ngày ban hành đến ngày chấm dứt (từ 21/5/2019 đến 21/6/2019) vừa đủ thời hạn 30 ngày phải báo trước nhưng cả hai lần thông báo, Công ty T P đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã giao hoặc gửi thông báo cho ông Dương Quang T. Phía ông Dương Quang T không thừa nhận việc đã nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng của Công ty T P. Chính vì vậy, việc chấm dứt hợp đồng của Công ty T P vào ngày 21/6/2019 là không đảm bảo căn cứ pháp lý, không có cơ sở chấp nhận. Công ty T P chuyển số tiền 14.700.000đ cho ông Tuyến vào ngày 07/6/2019 là thời điểm hợp đồng thuê mặt bằng đang được thực hiện theo thỏa thuận các bên đã ký kết, nội dung chuyển tiền, số tiền chuyển để thanh toán tiền thuê và chi phí thuê (theo đúng định kỳ 03 tháng 01 lần) cho thời gian thuê từ 21/6/2019 đến ngày 20/9/2019, bao gồm tiền thuê là 3 tháng x 4.500.000đ = 13.500.000đ và tiền chi phí điện nước là 1.200.000đ, tổng cộng = 14.700.000đ, nên có đủ căn cứ để xác định phía Công ty T P tiếp tục thực hiện theo hợp đồng, tiếp tục thuê nhà trong thời gian tiếp theo (21/6/2019 đến ngày 20/9/2019) mà không phụ thuộc vào việc Công Ty T P có sử dụng tài sản thuê hay không. Kể từ ngày 21/9/2019 trở đi, Công ty T P không thanh toán tiền thuê tiếp, ông Dương Quang T cũng đã trả lại cho Công ty T P khoản tiền đặt cọc là 4.500.000đ, đây mới là thời điểm hai bên tự chấm dứt hợp đồng, không còn phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do đó, việc Công ty T P cho rằng việc chuyển cho ông Dương Quang T số tiền 14.700.000đ là do nhầm lẫn, ông Dương Quang T không có căn cứ chiếm hữu số tiền này là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của công

ty T P là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 422, Điều 472, 473, 474, 481của Bộ luật dân sự. Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Công ty T P, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty T P không được chấp nhận nên Công ty T P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 26, 147, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 472, 473, 474, 481của Bộ luật dân sự; Điều 117, điểm d khoản 1 Điều 118, 119,120, khoản 2 Điều 122, 129, 131 Luật nhà ở số 65/2014/QH13; Điều 18, 26 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Xử: Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P về việc yêu cầu ông Dương Quang T trả lại số tiền 14.700.000đ và khoản tiền lãi của số tiền này là 1.102.500đ (tổng cộng là 15.802.500đ).

- *Án phí:* Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P phải chịu 790.000 (bẩy trăm chín mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 367.000đ (ba trăm sáu mươi bẩy nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/ 0000354 ngày 28/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bắc Giang. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P phải nộp tiếp 423.000đ (bốn trăm hai mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp ghi tại biên lai số AA/2018/0003681 ngày 22/4/2020. Xác nhận Công

ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên chuyển phát nhanh T P đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND huyện Hiệp Hòa;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện Hiệp Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Thạo