

Bản án số: 927/2019/DS-PT
Ngày 21-10-2019
V/v tranh chấp về hợp đồng
thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Thu Lan

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Phong
Ông Phan Báu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Vương – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 và 21 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H đã xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 54/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1457/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4578/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà TTU, sinh năm 1934.

Địa chỉ: 471-473 LTT, Phường X, Quận Y, Tp. H

Địa chỉ liên lạc: 56B/65 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, Thành phố H. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh Hiệp

2. Bị đơn: Công ty TĐ.

Trụ sở: 94C Cao Thắng, Phường 4, Quận Z, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Bà HTH (Theo giấy ủy quyền ngày 19/4/2019. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Công ty TNHH Thương mại Tư vấn Đầu tư C.I.C

Địa chỉ: 204 đường 3 tháng 2, Phường A, Quận B, Tp. H

Người đại diện theo pháp luật: Bà LTC (có yêu cầu vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà TTU là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà TTU trình bày:

Ngày 22/01/2013, bà và Công ty TĐ (sau đây gọi tắt là Công ty TĐ) có ký hợp đồng thuê nhà số 01GDTĐ/HĐTN/2013 tại Phòng công chứng Gia Định. Theo đó bà cho bị đơn thuê toàn bộ căn nhà số 471-473 LTT, Phường X, Quận Y, Tp. H thuộc sở hữu của bà, thời hạn thuê là 05 năm, từ ngày 15/3/2013 đến hết ngày 15/3/2018. Từ 15/3/2013 đến 15/3/2016 giá thuê là 100.000.000 đồng/tháng. Từ 15/3/2016 đến 15/3/2018 là 110.000.000 đồng. Bị đơn đã đặt cọc cho bà 03 tháng tiền nhà, số tiền là 300.000.000 đồng. Vào ngày 15/3/2014 và ngày 10/3/2016 thì giữa bà và bị đơn có ký 02 phụ lục hợp đồng về việc thỏa thuận giá thuê nhà từ ngày 15/3/2014 đến khi kết thúc hợp đồng thuê là 95.000.000 đồng/tháng.

Ngày 16/3/2017, bị đơn gửi cho bà thông báo với nội dung yêu cầu được chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là ngày 15/6/2017 và bị đơn sẽ cản trừ tiền cọc 300.000.000 đồng vào tiền thuê nhà trong 03 tháng (từ ngày 16/3/2017 đến ngày 15/6/2017 số tiền 285.000.000 đồng).

Khi nhận được thông báo trên, giữa bà và bị đơn có thỏa thuận miệng với nhau là trong trường hợp bị đơn giới thiệu được khách thuê mới và lo xong thủ tục hợp đồng chính thức với giá thuê theo hợp đồng cũ thì bà đồng ý lấy tiền cọc của khách thuê mới để trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho bị đơn, tức là bà đồng ý cản trừ tiền cọc vào 03 tháng tiền thuê nhà.

Sau đó, bị đơn có giới thiệu được Công ty TNHH Thương mại tư vấn đầu tư C.I.C đến thuê nhà. Ngày 23/5/2017, giữa bà và Công ty C.I.C đã ký hợp đồng đặt cọc và bà đã nhận cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Đến ngày 29/5/2017, bị đơn có cho người đem hợp đồng đến để ký, tuy nhiên trong hợp đồng giá thuê chỉ là 95.000.000 đồng và hợp đồng là 06 năm. Giữa bà và Công ty C.I.C không thể thống nhất về giá thuê nhà và một số điều khoản trong hợp đồng như điều khoản Công ty C.I.C được cho người khác thuê lại, được sửa chữa nhà. Vì vậy bà không đồng ý, nên ngày 02/6/2017 giữa bà và Công ty C.I.C đã ký biên bản hủy cọc, bà đã trả lại cho Công ty CIC số tiền đặt cọc trên.

Theo hợp đồng thuê nhà, trong trường hợp bị đơn trả nhà trước thời hạn thì phải mất tiền cọc là 300.000.000 đồng và bị đơn cũng chưa thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 15/3/2017 đến ngày 15/6/2017. Ngày 20/6/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký biên bản bàn giao nhà.

Do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nên bị đơn phải bị mất tiền cọc, bà không đồng ý cản trừ tiền cọc vào 03 tháng tiền thuê nhà. Do đó, bà yêu cầu khởi kiện bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà 03 tháng là 285.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà yêu cầu buộc Công ty TĐ phải trả tiền lãi do chậm trả tiền thuê nhà kể từ ngày 15/3/2017 đến khi tòa án giải quyết xong, lãi suất 10%/năm, tạm tính đến ngày 16/5/2018 là: 33.804.167đ (ba mươi ba triệu tám trăm lẻ bốn ngàn một trăm sáu mươi bảy đồng) và buộc Công ty TĐ phải trả cho bà chi phí

tiền xe đi lại dự các buổi làm việc tại tòa tạm tính 7 lần là: 2.100.000 đồng nhưng không có hóa đơn, chứng từ.

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tại bản khai và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là Công ty TĐ có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng Ngọc trình bày như sau:

Bị đơn thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê toàn bộ căn nhà số 471-473 LTT, Phường X, Quận Y, Tp. H và phụ lục hợp đồng về việc thỏa thuận giá thuê nhà.

Tuy nhiên, do việc kinh doanh khó khăn nên ngày 16/3/2017, bị đơn có gửi thông báo cho nguyên đơn về việc sẽ chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, kết thúc thuê nhà của nguyên đơn vào ngày 15/6/2017 và đề nghị được căn trừ tiền cọc vào tiền thuê nhà từ ngày 15/3/2017 đến ngày 15/6/2017. Sau khi gửi thông báo trên, hai bên có ngồi lại thương thảo rất nhiều lần, và nguyên đơn đồng ý với đề nghị của bị đơn với yêu cầu bị đơn giới thiệu khách thuê mới cho nguyên đơn. Bị đơn đã giới thiệu Công ty C.I.C đến thuê nhà của nguyên đơn và giữa nguyên đơn và Công ty C.I.C đã ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/5/2017. Sau đó, bị đơn biết được là do hai bên không thống nhất được về các điều khoản trong hợp đồng mới nên hai bên đã hủy hợp đồng đặt cọc. Ngày 20/6/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký biên bản bàn giao nhà.

Như vậy, bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận là tìm khách thuê mới cho nguyên đơn, và ngày bàn giao nhà là 20/6/2017 thì nguyên đơn không có ý kiến gì về việc không đồng ý căn trừ tiền cọc vào 03 tháng tiền thuê nhà. Sau khi hủy cọc và nhận bàn giao nhà thì nguyên đơn lại khởi kiện yêu cầu Công ty trả tiền thuê nhà là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu về tiền lãi của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả tiền chi phí đi lại thì bị đơn không đồng ý vì việc khởi kiện vụ án là từ quyết định của nguyên đơn, chi phí đi lại là nhằm phục vụ cho mục đích này của nguyên đơn nên nguyên đơn phải có trách nhiệm tự chi trả phần chi phí này.

Tại bản tự khai ngày 08/10/2018, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thương mại Tư vấn Đầu tư C.I.C trình bày như sau:

Công ty C.I.C được Công ty TĐ giới thiệu để thuê căn nhà số 471-473 LTT, Phường X, Quận Y, Tp. H thuộc sở hữu của bà U. Ngày 23/5/2017, Công ty C.I.C và bà U đã ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, trong quá trình tiến hành ký kết hợp đồng chính thức thì hai bên không thống nhất được một số nội dung trong hợp đồng nên ngày 02/6/2017, Công ty C.I.C và bà U thống nhất ký biên bản hủy cọc và bà U trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng cho Công ty C.I.C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1457/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố H, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà TTU về việc buộc Công ty TĐ phải thanh toán tiền thuê nhà 03 tháng số tiền là 285.000.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 33.804.167 đồng và tiền chi phí đi lại là 2.100.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Bà TTU đã nộp đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm vì bà Út không đồng ý với toàn bộ nội dung bản án của Tòa án nhân dân Quận 3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà TTU vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Út yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 3 theo hướng chấp nhận khởi kiện của bà TTU buộc bị đơn trả tiền thuê nhà từ ngày 16/3/2017 đến 15/6/2017, do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên mất cọc cho bà TTU.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn là bà TTU có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ngày 26/10/2018 và ngày 01/11/2018; ngày 07/11/2018, bà Út nộp đơn kháng cáo; bà Út thuộc diện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên bà Út đã thực hiện thủ tục kháng cáo đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà TTU: Bà U cho rằng do Công ty TĐ đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên phải mất tiền cọc và phải thanh toán cho bà 03 tháng tiền nhà là 285.000.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 33.804.167 đồng và tiền chi phí đi lại là 2.100.000 đồng.

Đối với thỏa thuận Công ty TĐ tìm đơn vị khác thuê lại nhà của bà U, bà U cho rằng do việc cho Công ty C.I.C thuê không thành nên Công ty TĐ phải mất cọc.

Xét thấy, theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 01GDTĐ/HĐTN/2013 tại Phòng công chứng Gia định ngày 22/01/2013 giữa bà U và Công ty TĐ, tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền thuê nhà được thanh toán 03 tháng 01 lần. Quá trình thực hiện hợp đồng giữa hai bên đã theo đúng hợp

đồng thuê nhà cho đến ngày 15/3/2017. Ngày 16/3/2017, Công ty TĐ có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà U và có căn cứ xác định tiền thuê nhà từ ngày 15/3/2017 đến ngày 15/6/2017 bị đơn chưa thanh toán cho bà U.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, có cơ sở xác định giữa bà U và Công ty TĐ đã thỏa thuận miệng với nhau về việc Công ty TĐ tìm đơn vị khác thuê lại nhà cho bà U thì Công ty TĐ sẽ không bị mất cọc và số tiền cọc sẽ được trừ vào tiền thuê nhà mà Công ty TĐ còn thiếu 03 tháng (từ ngày 15/3/2017 đến ngày 15/6/2017). Thực tế, Công ty TĐ đã giới thiệu Công ty C.I.C thuê nhà bà U, bà U và Công ty C.I.C đã ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 23/5/2017 nhưng sau đó hai bên đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc lý do theo trình bày của bà U là giá thuê nhà của bên C.I.C bị giảm và đòi cho bên thứ 3 thuê lại, bà U cho rằng đây là âm mưu của Công ty TĐ và Công ty C.I.C làm cho bà mất nhà. Theo trình bày của Công ty TĐ, Công ty TĐ đã giới thiệu cho Công ty C.I.C thuê nhà bà U, việc hai bên không ký được hợp đồng chính thức là do bà U không đồng ý cho thuê nữa.

Xét thấy, thỏa thuận về việc Công ty TĐ tìm người thuê lại nhà bà U giữa bà U và Công ty TĐ chỉ là thỏa thuận miệng, hai bên không lập văn bản. Theo sự giải thích của các bên đương sự và thực tế diễn ra có cơ sở xác định Công ty TĐ đã tìm được đơn vị khác là Công ty C.I.C để thuê lại nhà bà U, bà U và Công ty C.I.C đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2017 nhưng không ký được hợp đồng thuê nhà là do bà U không muốn cho thuê nữa và tự trả tiền cọc lại cho Công ty C.I.C. Công ty TĐ đã thực hiện xong nghĩa vụ tìm đơn vị khác thuê lại nhà bà U. Ngoài ra, theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà giữa bà U và Công ty TĐ thì tiền thuê nhà sẽ được trả 03 tháng một lần và đầu mỗi 03 tháng. Thực tế, khi Công ty TĐ chuyển đi và trả lại nhà cho bà U thì bà U cũng không có ý kiến gì về tiền thuê nhà ngay lúc đó. Do đó, có cơ sở xác định Công ty TĐ đã thực hiện xong thỏa thuận với bà U, tiền thuê nhà 03 tháng sẽ được trừ vào tiền cọc nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà U về việc đòi Công ty TĐ phải thanh toán tiền thuê nhà 285.000.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 33.804.167 đồng và tiền chi phí đi lại là 2.100.000 đồng.

Vì vậy, kháng cáo của bà TTU không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà TTU không được chấp nhận nhưng bà U thuộc trường hợp là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 424, 492 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 131 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà TTU

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1457/2018/DS-ST ngày 01/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố H.

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà TTU về việc buộc Công ty TĐ phải thanh toán tiền thuê nhà 03 tháng số tiền là 285.000.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 33.804.167 đồng và tiền chi phí đi lại là 2.100.000 đồng.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: bà TTU được miễn án phí. Hoàn trả lại cho bà TTU số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.125.000 (bảy triệu một trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019397 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà TTU được miễn án phí.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phan Báu

Nguyễn Thanh Phong

Lâm Thị Thu Lan

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Lâm Thị Thu Lan