

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH SƠN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

Bản án số: **14/2019/DS-ST**

Ngày: 29/11/2019

Về việc: *Tranh chấp về hợp đồng
dân sự (yêu cầu chấm dứt hợp
đồng thuê nhà, hoàn trả tiền và
yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi
phạm hợp đồng)*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH SƠN, TỈNH QUẢNG NGÃI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Quang Toại.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Đặng Bên và ông Bùi Tấn Sinh
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Tương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:* Ông Huỳnh Tấn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày **29** tháng **11** năm **2019**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự (yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, hoàn trả lại tiền và yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2019/ QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2019/ QĐST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Công ty Cổ phần C (Sau đây gọi tắt là Công ty C);

Địa chỉ: 101-103 đường Tr, phường T, Quận X, TP.HCM.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc M– Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo ủy Quyền: Bà Đỗ Đình Thùy V, sinh năm 1993;

Chứng minh nhân dân số: 250944128 do Công an tỉnh L cấp ngày 31/12/2014;

Chức vụ: Chuyên viên pháp lý cấp cao của Công ty Cổ phần Con C;

- Bị đơn: Ông Ngô Tấn B, sinh năm 1942 cùng vợ là bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1951;

Đều cư trú: Số 227 đường Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông B, bà X đã được Tòa án triệu tập lần 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

- Người có Quyền, nghĩa vụ liên Quan.

+ Chị Ngô Thị Bích Ng, sinh năm 1977;

Nơi cư trú: Số nhà 174, đường T, phường Tr, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Chị Ngô Thị Thanh Ng1, sinh năm 1979;

Nơi cư trú: Tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

+ Chị Ngô Thị Anh Đ, sinh năm 1981;

Nơi cư trú: khu dân cư số X, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Đều là con đẻ của Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X và đều có đơn yêu cầu giải Quyết vắng mặt.

+ Anh Phan Đoàn Tấn L, sinh năm 1985;

Nơi cư trú: Số 1075D - 214/27/7, đường Th, Khu phố T, phường Th1, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có đơn yêu cầu giải Quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện ghi ngày 06/3/2018 của Công ty C cùng Quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy Quyền của Công ty trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 28/7/2017, giữa Công ty C (gọi tắt là: Bên thuê) với Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X (gọi tắt là: Bên cho thuê) có ký hợp đồng thuê nhà; địa điểm ngôi nhà thuê tại số 227, đường Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Theo đó, kể từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực các bên phát sinh Quyền, nghĩa vụ như sau:

Bên thuê phải thanh toán tiền đảm bảo việc thuê nhà (tương đương 03 tháng tiền thuê) trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày hợp đồng được ký kết và thực tế khoản tiền tương đương 03 tháng tiền thuê, ứng với 114.000.000đ đã được Công ty

thanh toán cho bên cho thuê ngày 10/8/2017.

Bên cho thuê phải chịu trách nhiệm bàn giao phần diện tích thuê và thời điểm giao nhận nhà không chậm hơn ngày 18/9/2017 để Công ty tiến hành sửa chữa phần diện tích thuê phù hợp với mục đích kinh doanh.

Tuy nhiên, đến thời điểm nhận nhà Công ty liên hệ với Ông Ngô Tấn B nhưng ông B không đồng ý giao nhà.

Ngày 29/8/2017, Công ty có nhận được văn bản đề ngày 24/8/2017 của ông B về phản hồi các điều khoản, nội dung trong hợp đồng như:

- *Phan Anh T đi làm việc phải có giấy giới thiệu hoặc giấy ủy Quyền của ban Giám đốc Công ty.*

- *Phải có giấy phép thành lập Công ty.*

- *Hợp đồng thuê nhà phải công chứng mới có giá trị pháp lý nên buộc giao dịch của bên cho thuê và bên thuê phải được công chứng tại bên cho thuê;*

- *Hợp đồng yêu cầu các nội dung chi tiết về: diện tích nhà hiện trạng, phá những hạng mục nào ứng với diện tích phá đi là bao nhiêu, hoàn trả lại hiện trạng ban đầu cho bên cho thuê như thế nào;*

- *Yêu cầu cung cấp giấy phép công ty và văn bản ủy Quyền cho nhân viên khi tiến hành làm việc.*

- *Yêu cầu cử người có trách nhiệm thảo luận lại chi tiết hợp đồng về các vấn đề như thay đổi diện tích cho thuê, thời gian thuê và phương thức thanh toán.*

- *Đề nghị Quy định rõ điều khoản về thực trạng nhà, diện tích, cách thức sửa chữa và bàn giao lại sau khi kết thúc hợp đồng.*

- *Việc hợp đồng sơ bộ chưa chỉnh lý theo yêu cầu của bên cho thuê nên đề nghị Công ty gửi lại bản hợp đồng đã ký;*

- *Hợp đồng chưa có giá trị pháp lý nên đề nghị bên thuê cử người có trách nhiệm gặp nhau thảo luận chi tiết hợp đồng với yêu cầu thay đổi sau:*

+ *Gia đình chỉ cho Công ty thuê tầng trệt của căn nhà, không cho thuê trên gác;*

+ *Công ty thanh toán tiền cho bên cho thuê 01 năm 01 lần từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng đầu năm;*

+ *Thuế Công ty tự kinh doanh là Công ty tự nộp;*

+ *Công ty phải có giấy phép thành lập và giấy phép kinh doanh để chứng minh tính bảo đảm của hợp đồng.*

- *Công ty thanh toán số tiền 76.000.000 đ (bảy mươi sáu triệu đồng) ông đang để trong Ngân hàng.*

Ngày sau khi nhận được văn bản trên, ngày 31/8/2017 Công ty đã có văn bản số 493-2017/CV-CC trả lời và giải thích cho Ông B, bà X được rõ các vấn đề sau:

- Theo Quy định pháp luật hiện hành, tại khoản 2, Điều 22 Luật Nhà ở 2014 “đối với trường hợp cho thuê nhà ở không bắt buộc công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp các bên có nhu cầu.

Do đó, hợp đồng được ký kết hai bên ngày 28/7/2017 là căn cứ xác lập thỏa thuận giữa các bên và Công ty chỉ giao dịch với ông, bà thông Qua hợp đồng chính thức này, không tồn tại hợp đồng sơ bộ nào khác, hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký;

- Đã cung cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sao y chứng thực kèm theo văn bản trả lời;

- Hợp đồng là thỏa thuận được xác lập giữa các bên, do đó đây là văn bản ghi nhận nội dung thống nhất đã thỏa thuận trước đó và Công ty không đồng ý với yêu cầu thay đổi diện tích thuê và phương thức thanh toán của ông, bà.

- Các điều kiện về diện tích thuê, mô tả chi tiết từng khu vực thuê, hiện trạng và cách sửa chữa cũng như yêu cầu giao lại mặt bằng đã được Quy định trong hợp đồng tại khoản 1 Điều 1; điểm d khoản 1, điểm e khoản 2 Điều 3.

- Về các khoản thuế thì Công ty đồng ý kê khai và nộp các khoản thuế phát sinh đến từ việc cho thuê căn nhà theo hợp đồng bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế môn bài, thuế thu nhập cá nhân như Quy định tại khoản 5 điều 1 và điểm d khoản 1 Điều 2 hợp đồng.

- Nhận thấy số tiền mà ông B đã nhận với số tiền mà Công ty đã chuyển khoản có sự chênh lệch và đã gửi kèm theo lệnh chuyển tiền để ông B kiểm tra đối chiếu lại.

- Yêu cầu Ông B, bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà đã ký vào ngày 28/7/2017 theo điều khoản mà các bên đã thỏa thuận.

Ngày 04/9/2017 ông B tiếp tục có văn bản gửi Công ty nêu lên các vấn đề như sau:

- Ngày 03/9/2017 ông mới nhận bản thảo hợp đồng và hợp đồng này các bên chưa thảo luận từng chi tiết và không có giá trị pháp lý.

- Chế độ trách nhiệm khi phá vỡ hợp đồng giữa các bên không thỏa đáng;

- Đề nghị thay đổi về thời gian thanh toán và thời hạn hợp đồng;

- Đề nghị bên thuê phải bồi thường chi phí khi chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba nếu không đạt được sự đồng ý của chủ nhà.

- Yêu cầu cử người có thẩm Quyền, năng lực ra tận nơi để thảo luận chi tiết từng vấn đề trong hợp đồng.

Nhận được văn bản nêu trên, ngày 12/9/2017 Công ty gửi văn bản số 518-2017/CV-CC để phản hồi ý kiến của ông B đồng thời khẳng định tính pháp lý, có hiệu lực về hợp đồng mà hai bên đã ký kết, các điều khoản về bồi thường thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng, vấn đề chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ 3; không chấp nhận thay đổi thời gian thanh toán và thời hạn hợp đồng đã ký kết cũng như đề nghị ông B giao mặt bằng và tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận trước đó giữa các bên.

Ông B gửi lại văn bản này, từ chối xem và có thái độ bất hợp tác với Công ty.

Công ty nhận thấy Quá trình giải Quyết bằng văn bản, thương lượng Qua lại bằng điện thoại giữa các bên không đạt kết Quả làm ảnh hưởng đến tiến độ kế hoạch mở rộng chuỗi cửa hàng nên ngày 03/10/2017 Công ty đã cử đại diện trực tiếp ra Quảng Ngãi để tiến hành nhận mặt bằng và giải Quyết với Ông B, bà X về vấn đề thực hiện hợp đồng tại căn nhà trên nhưng ông B vẫn cương Quyết không giao mặt bằng, không hợp tác với nhân viên đồng thời không có bất kỳ động thái nào về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng cũng như không có bất kỳ đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn chính thức nào được gửi cho Công ty.

Nay Công ty C yêu cầu Tòa án giải Quyết những vấn đề sau:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa Công ty C với Ông Ngô Tấn B và bà Nguyễn Thị X lập ngày 28/7/2017. Bởi vì, ông B và bà X vi phạm nghĩa vụ bàn giao mặt bằng đúng thời hạn và không tiếp tục thực hiện hợp đồng nói trên nên phát sinh Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty, căn cứ khoản 2 Điều 5 hợp đồng *“việc một bên vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào trong hợp đồng này cũng làm phát sinh Quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng của bên còn lại và nghĩa vụ bồi thường tương ứng”*.

2. Yêu cầu Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X phải bồi thường tương ứng và hoàn trả cho Công ty C do vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, cụ thể các khoản sau:

- Yêu cầu bồi thường chi phí phát sinh cho Công ty C do phải đổi địa điểm kinh doanh tương đương 12 tháng tiền thuê nhà tại thời điểm hiện tại, tương ứng số tiền là 456.000.000đ.

- Yêu cầu hoàn trả tiền thuê nhà mà Công ty C đã thanh toán trước cho Ông B, bà X mà chưa sử dụng, ứng với số tiền 03 tháng tiền thuê của chu kỳ thanh toán đợt 1 là 114.000.000đ.

Ông B, bà X phải bồi thường và hoàn trả cho Công ty C tổng cộng số tiền là: 570.000.000 đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng).

Ngoài ra, nguyên đơn không trình bày gì thêm.

Ý kiến trình bày, đề nghị, lập luận của bị đơn: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2018 (đã đọc lại biên bản lấy lời khai, công nhận nội dung trong biên bản là đúng nhưng không ký vào biên bản) và các văn bản trình bày ông B gửi cho

Tòa án, vợ chồng Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X trình bày như sau:

Ngày 28/7/2017, có người tự xưng là Phan Anh T– Nhân viên Công ty C đến gặp và hỏi vợ chồng ông, bà “ở đây có ai cho thuê nhà không?”. Sau đó, T thấy ngôi nhà của vợ chồng Ông B, bà X đang ở có vị trí thuận lợi cho việc kinh doanh nên T đặt vấn đề thuê ngôi nhà của vợ chồng ông, bà tại địa chỉ: Số 227 đường Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. Vợ chồng ông B hỏi: “*Cháu đi thuê nhà có giấy tờ gì không*” thì T nói không có giấy tờ gì cả. Vợ chồng ông B nói: “nếu Công ty thuê nhà thì Giám đốc phải gặp trực tiếp để thương lượng, nếu Phó Giám đốc hoặc nhân viên thì phải có văn bản ủy Quyền của Giám đốc, phải có giấy phép kinh doanh, có Quyết định thành lập Công ty, Hợp đồng thuê nhà phải được công chứng thì mới có giá trị pháp lý, có phụ lục hợp đồng ghi rõ diện tích nhà cho thuê, diện tích tháo dỡ bao nhiêu mét vuông (m^2), khi chấm dứt hợp đồng mà khôi phục lại tình trạng ban đầu thì chi phí khôi phục lại tình trạng ban đầu ai chịu, chi phí làm thủ tục cấp giấy phép xây dựng, sửa nhà và chi phí khác (thuế), biển hiệu thì ai chịu. Vợ chồng ông B yêu cầu hai bên phải gặp trực tiếp để trao đổi về các điều, khoản cụ thể trong hợp đồng thì hợp đồng mới có giá trị pháp lý.

T đi đánh máy làm bản thảo hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 mang đến cho vợ chồng ông, bà để ký nhất trí đồng ý cho thuê. Vì vợ chồng Ông B, bà X cũng có ý định cho thuê ngôi nhà nên mới ký vào trang 5/5 của hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017. Tuy nhiên, dự thảo hợp đồng này chỉ là bản thảo để làm cơ sở để Công ty cử người (Giám đốc hoặc Phó Giám đốc) ra thương lượng chi tiết nội dung hợp đồng rồi mới ký chính thức Hợp đồng thuê nhà.

Theo hợp đồng thuê nhà ngày 28/7/2017 mà Công ty C cung cấp cho Tòa án thì từ trang 1/5 đến trang 4/5 vợ chồng ông, bà không ký giáp lai và vợ chồng ông B có sửa chữa, gạch bỏ một số nội dung Quan trọng trong bản dự thảo hợp đồng như sau:

- 1/ Không chấp nhận thời hạn cho thuê nhà 10 năm như bản thảo đã ghi;*
- 2/ Không chấp nhận thời hạn trả tiền thuê hai (02) lần như bản thảo;*
- 3/ Không đồng ý cho bên thuê được Quyền cho thuê lại ngôi nhà dự định thuê;*
- 4/ Không đồng ý về bồi thường thiệt hại, cụ thể “Theo bản thảo của hợp đồng ghi bên cho thuê vi phạm thì bồi thường 12 tháng, bên thuê vi phạm thì chỉ hỗ trợ 02 tháng”. Việc ghi thỏa thuận này trong bản thảo hợp đồng ngày 28/7/2017 là không công bằng, kh ông B đăng về Quyền lợi của bên cho thuê (vợ chồng ông B) với bên thuê nhà (Công ty C) và xâm phạm đến Quyền lợi của vợ chồng ông, bà về Quyền và nghĩa vụ khi vi phạm hợp đồng nên ông B có gạch bỏ phần này trong bản dự thảo của hợp đồng thuê nhà.*
- 5/ Bản thảo hợp đồng thuê nhà, lúc vợ chồng ông, bà ký thì không có mặt*

Giám đốc Công ty và bên B (bên thuê) chưa ký. Do đó, vợ chồng ông, bà yêu cầu phải được gặp trực tiếp Giám đốc hoặc Phó Giám đốc hoặc nhân viên thì phải có ủy Quyền.

Sau khi ký bản thảo thì vợ chồng ông, bà có nhận tiền mặt đặt cọc 18.000.000đ do T đưa trực tiếp cho vợ chồng ông, bà để làm tin là Công ty C có nhu cầu cần thuê nhà để hai bên tiếp tục thương lượng các nội dung chưa thống nhất nên ông, bà không đồng ý như bản dự thảo.

Vì ông, bà không thống nhất một số nội dung như trên nên Bản thảo hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 là chưa có giá trị pháp lý để thực hiện Quyền, nghĩa vụ của các bên. Bản hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 do Công ty C giao nộp bản sao cho Tòa án không phải là hợp đồng thuê nhà chính thức để các bên thực hiện mà chỉ là bản thảo.

Hai bên chưa chính thức ký hợp đồng thuê nhà nhưng Công ty C tự ý sửa chữa các nội dung trong Bản thảo hợp đồng từ trang 1/5 đến trang 4/5 và gửi Qua đường bưu điện cho ông, bà nhận vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 03/9/2017.

Sau khi xem nội dung trong bản thảo hợp đồng mà Công ty C tự ý sửa chữa thì ông B chuyển trả lại hợp đồng cho Công ty C vào ngày 04/9/2017. Đồng thời, ông B có văn bản trả lời ghi ngày 04/9/2017 về một số nội dung không thống nhất trong bản thảo hợp đồng thuê nhà mà Công ty C gửi cho ông.

Vợ chồng ông B xác định số tài khoản 1818000030109000 mở tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi là tài khoản do Ông Ngô Tấn B đứng tên chủ tài khoản.

Vào ngày 28/7/2017, anh Phan Anh T có trực tiếp giao tiền mặt để đặt cọc thuê nhà cho vợ chồng ông B số tiền: 18.000.000đ.

Sau đó, Công ty Cổ phần C chuyển số tiền 38.000.000đ (*Ba mươi tám triệu đồng*) vào tài khoản của Ông Ngô Tấn B tại Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B; số tài khoản 1818000030109000 (không rõ Công ty Cổ phần C chuyển tiền ngày, tháng, năm nào). Ông Ngô Tấn B chỉ nghe Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B thông báo là tài khoản của ông có tiền.

Vì vợ chồng ông B nhận thấy hợp đồng thuê nhà giữa hai bên chưa có giá trị pháp lý, không đồng ý với một số điều, khoản và chưa được thỏa thuận trực tiếp với lãnh đạo Công ty C nên ông B chuyển trả lại số tiền 56.000.000đ, trong đó; có 18.000.000 đ tiền đặt cọc lần I) cho nhân viên Công ty C tên Phan Đoàn Tấn L, số tài khoản: 2010147363004 tại Ngân hàng Q – Chi nhánh Bắc Sài Gòn. Tên chủ tài khoản này do Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B cung cấp thông tin người chuyển tiền cho ông B nên ông chuyển trả lại tiền cho số tài khoản này.

Tiếp sau đó, trong tháng 8/2017 (không rõ ngày), Công ty C chuyển cho ông B số tiền 76.000.000đ. Qua số tài khoản của ông B tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B thì ông không đồng ý nhận nên vào ngày 30/8/2017 ông B chuyển trả lại tiền cho Công ty C. Qua chủ tài khoản là Phan Đoàn Tấn L (mở tại Ngân hàng Q – Chi nhánh Bắc Sài Gòn như nêu trên) số tiền 76.015.000đ, trong đó có 15.000 đ tiền lãi phát sinh không có thời hạn của số tiền 76.000.000đ.

Nay vợ chồng Ông B, bà X xác định Công ty C đã tự chuyển tiền cho ông. Qua tài khoản của ông B tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B 02 lần tổng cộng 96.000.000đ và nhận tiền mặt đặc cọc vào ngày 28/7/2017 là 18.000.000đ; tổng cộng số tiền Công ty C đã giao và chuyển khoản cho vợ chồng ông B là: 114.000.000đ.

Toàn bộ số tiền 114.000.000đ mà Công ty C chuyển vào tài khoản của ông B và đưa tiền mặt trực tiếp cho vợ chồng ông thì ông B đã ủy nhiệm chi cho Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch huyện S chuyển trả lại Công ty C. Qua số tài khoản của Anh Phan Đoàn Tấn L (nhân viên Công ty C). Vì vậy, nay vợ chồng ông B không còn giữ khoản tiền nào của Công ty C.

Sau khi chuyển trả lần 2 số tiền 76.000.000đ cho Công ty C vào ngày 30/8/2017 thì ông B đã yêu cầu Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B khóa tài khoản của ông B tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B. Nếu sau ngày 30/8/2017, Công ty C có tự ý chuyển tiền vào tài khoản của ông B tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B thì ông không biết và không liên Quan gì đến khoản tiền này.

Hiện nay, ông B không còn tài khoản tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B và cũng không còn tiền trong tài khoản ở Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh huyện S. Nếu Công ty C có chuyển tiền thì đó là việc của Công ty và Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B, vợ chồng ông B không có liên Quan gì.

Ngôi nhà vợ chồng ông B dự định cho Công ty C thuê tại địa chỉ: Số 227 đường Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S. Khi xây dựng và sửa chữa nhà vợ chồng ông B có xin phép xây dựng, sửa chữa và được UBND huyện S cấp phép, chưa làm thủ tục đăng ký Quyền sở hữu nhà ở nhưng nhà ở hợp pháp và được cấp phép xây dựng theo Quy định, xây dựng vào năm 2010 tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15 thị trấn C theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, vào sổ cấp GCN số: 01846/QSDĐ/1787/2003/QĐ-UB (H) do UBND huyện S cấp ngày 24/9/2003 do ông B đứng tên hộ gia đình, đã được đăng ký biến động ngày 24/5/2011 diện tích đất do thu hồi một phần diện tích đất để làm đường và bờ kè Nam Sông Trà Bồng. Ngôi nhà này là tài sản của hộ gia đình.

Vào thời điểm năm 2003, hộ gia đình của ông B đã từng sinh sống tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15 thị trấn C, gồm có:

- + Ngô Tấn B, sinh năm 1942, Chủ hộ;
- + Nguyễn Thị X, sinh năm 1951, thành viên (vợ ông B);
- + Ngô Thị Bích Ng, sinh năm 1977, thành viên;
- + Ngô Thị Thanh Ng1, sinh năm 1979, thành viên;
- + Ngô Thị Anh Đ, sinh năm 1981, thành viên;

Chị Ng, Chị Ng1 và chị Đ đã có chồng ra ở riêng. Chị Ngô Thị Ánh Đ còn chung hộ khẩu nhưng đã có chồng và có nhà ở riêng.

Tại thời điểm vợ chồng ông B gặp người tự xưng là Phan Anh T, nhân viên của Công ty C vào ngày 28/7/2017 và cho đến khi Công ty khởi kiện thì vợ chồng ông B chưa thông Qua ý kiến của các con thành viên trong hộ gia đình. Sau khi Tòa án thụ lý đơn khởi kiện của Công ty C thì có họp gia đình để hỏi ý kiến của các con nhưng các con không đồng ý cho Công ty C thuê nhà. ông B dự định khi ký chính thức hợp đồng thuê nhà thì sẽ gọi các con về để hỏi ý kiến, nếu tất cả các con đồng ý và không có ý kiến gì phản đối thì mới ký hợp đồng thuê nhà với Công ty C. Do đó, việc cho thuê nhà này không thể thực hiện được nếu các con không thống nhất.

Việc thuê nhà là việc Quan trọng và liên Quan đến nhiều vấn đề, bao gồm cả thủ tục với Nhà nước, tiền thuế và ý kiến của các con của vợ chồng ông, bà nhưng lãnh đạo Công ty C không chịu gặp trực tiếp vợ chồng ông, bà để thỏa thuận là xem thường bên cho thuê, không tôn trọng Quyền lợi ích, ý kiến của vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông B không thống nhất các điều, khoản trong dự thảo hợp đồng thuê nhà mà Công ty C lập ngày 28/7/2017 và đã có văn bản trả lời lần I ghi ngày 24/8/2017 và lần II ghi ngày 04/9/2017 gửi cho Công ty.

Vợ chồng ông B không đồng ý yêu cầu bồi thường của Công ty C, vì hợp đồng thuê nhà chưa được xác lập chính thức, chưa có thỏa thuận trực tiếp giữa vợ chồng ông với lãnh đạo Công ty C. Vợ chồng ông cũng chưa biết, chưa gặp lãnh đạo Công ty C. Tiền chuyển vào tài khoản của ông B thì ông đã chuyển trả lại toàn bộ cho Công ty thông Qua số tài khoản của Anh Phan Đoàn Tấn L. Công ty C không có thiệt hại gì trong việc hỏi thuê nhà của vợ chồng ông, bà. Hợp đồng chưa có hiệu lực chính thức, chưa có sự thống nhất ý chí giữa các bên mà Công ty lại tự ý chuyển tiền vào tài khoản. Vợ chồng ông, bà chưa sử dụng một đồng tiền thuê nào của Công ty C nên không đồng ý bồi thường như Công ty yêu cầu.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 26/11/2018 Anh Phan Đoàn Tấn L trình bày như sau:

Tháng 7/2017, anh có ra Miền Trung để khảo sát, tìm kiếm mặt bằng kinh doanh và làm việc với chủ nhà để thuê mặt bằng tại địa chỉ 227 đường Phạm Văn

Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi theo sự phân công của Ban Giám Đốc.

Khi đó lượt đi từ Sài Gòn ra Miền Trung anh đi chung với anh Lưu Anh T (Tổng giám đốc Công ty) nên không có Giấy ủy Quyền hay Quyết định cử đi công tác. Còn lượt về do phát sinh yêu cầu tìm thêm mặt bằng từ Ban Giám Đốc nên anh đi xe máy cá nhân một mình từ Đà Nẵng về lại thành phố Hồ Chí Minh trong khoảng thời gian từ ngày 20/07/2017 đến ngày 17/08/2017 theo Quyết định cử nhân viên đi công tác của lãnh đạo Công ty. Quyết định cử anh đi công tác được Công ty cung cấp sau khi anh liên hệ Công ty nhận thông báo thụ lý và bổ sung người tham gia tố tụng số 117/TB-TLVA ngày 12/11/2018.

Vào ngày 28/7/2017, anh có làm việc trực tiếp với chủ nhà là Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X tại địa chỉ số 227 đường Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi để hỏi thuê mặt bằng tại địa chỉ này. Trong Quá trình làm việc với vợ chồng ông B chỉ có anh trực tiếp thương lượng và báo cáo kết Quả công việc cho anh Phùng Anh T (Giám Đốc Phát Triển Mặt Bằng của Công ty) Qua điện thoại và Zalo. Khi cần thiết anh mới nhờ anh Phùng Anh T trao đổi với ông B Qua điện thoại. Sau khi thương lượng, thống nhất với chủ nhà về các điều kiện, điều khoản của Hợp đồng thuê thì anh là người đã đánh máy lại hợp đồng, đem in và mang về cho Ông B, bà X ký vào ngày 28/7/2018. Sau đó, anh gửi hợp đồng về Sài Gòn cho người đại diện của Công ty ký, làm thủ tục chuyển tiền thuê nhà và chuyển trả hợp đồng ra lại cho Ông B, bà X 01 (một) bản có đầy đủ chữ ký, con dấu các bên.

Hợp đồng có tất cả 05 (năm) trang, gồm 04 (bốn) bản và gia đình Ông B, bà X đã đọc lại kỹ trước khi Quyết định ký tên. Khi ký hợp đồng Ông B, bà X hoàn toàn thống nhất các nội dung trong bản hợp đồng với các điều chỉnh, thay đổi như yêu cầu của mình được ghi trong bản hợp đồng thuê nhà ngày 28/07/2017, bao gồm:

Giữ nguyên hiện trạng cột kèo trong nhà để tránh hư hại.

Hỗ trợ thêm 02 (hai) tháng tiền thuê cho chủ nhà khi Công ty chấm dứt hợp đồng trước thời hạn.

Bổ sung thêm nội dung bồi thường trong trường hợp bất khả kháng.

Khi thương lượng giá thuê nhà, hai bên đã thỏa thuận thời gian thuê là 10 năm (từ năm 2017 đến năm 2027), 02 (hai) năm đầu giữ nguyên giá thuê là 38.000.000đ, 02 (hai) năm tiếp theo (2019-2021) giá thuê là 42.000.000đ, 02 (hai) năm tiếp theo (2021-2023) giá là 44.000.000đ, 02 (hai) năm tiếp theo (2023-2025) giá thuê là 47.000.000đ, 02 (hai) năm cuối (2025-2027) giá thuê là 50.000.000đ.

Những nội dung trên đây anh đều có thông báo cho Ban Giám Đốc, anh Phùng Anh T Qua Zalo chat và gọi điện để xin phê duyệt khi tiến hành bổ sung, thay đổi cập nhật trên bản hợp đồng trước khi in và đưa lại bản Hợp đồng cho gia

đình Ông B, bà X ký tên.

Trong Quá trình thương lượng đến ký kết hợp đồng, anh luôn khẳng định đây là bản hợp đồng chính thức, sẽ có hiệu lực ngay sau khi bên cho thuê và bên thuê ký tên. Khi đó, gia đình Ông B, bà X đã hiểu và đồng ý cho anh cầm cả 04 (bốn) bản Hợp đồng gửi về Sài Gòn để đại diện Công ty ký tên. Anh có giải thích rõ là khi Công ty nhận được bản hợp đồng này đại diện Công ty ký tên xong sẽ chuyển tiền như điều khoản thanh toán đã thỏa thuận. Đồng thời, khi ký hợp đồng thì Ông B, bà X có yêu cầu công chứng hợp đồng tại Phòng Công Chứng của địa phương nên anh có nói nội dung công chứng hợp đồng sẽ có Bộ Phận Pháp lý hoặc đại diện của Công ty cầm hợp đồng ra sau và đi cùng gia đình đến Phòng công chứng để xác thực giao dịch cho gia đình yên tâm.

Khi ký xong do trời tối, khoảng gần 22 giờ 00 phút nên anh không kiểm tra phần ký nháy của chủ nhà ở cuối mỗi trang mà chỉ kiểm tra có đầy đủ chữ ký của vợ chồng Ông B, bà X ở trang cuối hợp đồng chỗ bên cho thuê.

Cũng trong ngày 28/07/2017, sau khi Ông B, bà X ký vào hợp đồng, anh có đưa ông B số tiền mặt là 18.000.000đ làm tiền đặt cọc thuê nhà và ông B có ký vào biên bản tạm ứng để nhận số tiền này. Số tiền 18.000.000đ này anh nhận từ tài khoản của Bộ phận phát triển mặt bằng của Công ty vào ngày 28/07/2017 bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản cá nhân (*Số tài khoản 201047363004 tại Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh Bắc Sài Gòn*). Việc này đã được sự đồng ý của anh Phùng Anh T, Giám đốc Bộ phận phát triển mặt bằng.

Khi rời khỏi Quảng Ngãi, anh đã gửi hợp đồng Qua bưu điện về Sài Gòn thì mới biết chủ nhà đã không ký nháy trên từng trang và anh có gọi cho ông B để thông báo việc này cùng lúc thương lượng thuê thêm phòng trên lầu làm kho.

Căn cứ nhu cầu tăng thêm diện tích của Công ty đến ngày 01/8/2017 anh Quay lại nhà ông B để đo lại diện tích nhà cần thuê thêm và thương lượng lại giá thuê với ông B, bà X. Việc thương lượng thuê thêm phòng làm kho tại tầng 1 ngôi nhà khi Công ty có nhu cầu, anh đã trao đổi với Ban giám đốc, được phê duyệt thì mới liên hệ gia đình ông B để thương lượng thuê thêm. Tất cả các thay đổi có liên Quan, anh đều email thông báo để Công ty kiểm tra, duyệt và chỉnh sửa trước khi đưa cho đại diện Công ty ký tên vào hợp đồng.

Theo đó, hợp đồng được sửa đổi, bổ sung vào ngày 01/08/2017 có sự đồng ý của gia đình Ông B, bà X dựa trên bản hợp đồng mà Ông B, bà X đã ký vào ngày 28/07/2017; gia đình ông B không ký lại bản hợp đồng mới. Việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê nhà như trên bao gồm các thay đổi về diện tích thuê và giá thuê tại trang 1, 2 của hợp đồng (các trang sau và nội dung khác của hợp đồng giữ nguyên, không thay đổi).

Diện tích: Bổ sung thêm diện tích căn phòng trên Lầu 1 để làm kho: 21.22 m².

Giá thuê: Tăng giá thuê để phù hợp hơn với diện tích thuê mới, trong đó 02

(hai) năm đầu giữ nguyên, mỗi hai năm tiếp theo tăng thêm 1.000.000đ, cụ thể: Năm 2017-2019: 38.000.000đ; năm 2019-2021: 43.000.000đ; năm 2021-2023: 45.000.000đ; năm 2023-2025: 48.000.000đ và năm 2025-2027: 51.000.000đ.

Vì hợp đồng khi đó Công ty đang giữ nên theo ý kiến đồng ý từ Ông B, bà Xanh đã gửi email tổng kết lại mặt bằng tại vị trí này để các Bộ phận có liên Quan duyệt Hợp đồng, chỉnh sửa và trình đại diện Công ty ký, phê duyệt.

Sau khi liên hệ với Công ty để xem lại bản hợp đồng mà Công ty đã cung cấp cho Tòa án thì đây chính là bản hợp đồng có nội dung thỏa thuận và sự thống nhất của gia đình Ông B, bà X vào 02 (hai) ngày 28/07/2017 và ngày 01/08/2017.

Trong Quá trình làm việc, ông B có hỏi anh có giấy giới thiệu của Công ty hoặc giấy tờ khác chứng minh là nhân viên của Công ty không. Tuy nhiên, lúc đó anh không mang theo Quyết định cử nhân viên đi công tác của Công ty nên chỉ đưa cho ông B bản sao chứng minh nhân dân của anh và name card Công ty để làm tin. Hiện tại anh đã nghỉ việc tại Công ty C nên tất cả thông tin, nội dung trao đổi Qua Zalo, email với Công ty không còn lưu lại.

Lúc về lại Sài Gòn, tôi có nhận được chuyển khoản từ ông B với số tiền 76.015.000đ vào các ngày 30/08/2017, ngày 31/08/2017 và ngày 15/09/2017. Sau khi nhận được số tiền 76.015.000đ do Ông Ngô Tấn B chuyển khoản nhiều lần, vì không rõ lý do nhận được số tiền này (*Nội dung chuyển khoản: Ngô Tấn B chuyển tiền Phan Đoàn Tấn L, nội dung gửi trả nợ tiền ứng thuê nhà nhưng không thuê (được ghi vắn tắt: NGO TAN B CHUYEN TIEN PHAN DOAN TAN L GUI TRA NO TIEN UNG THUE NHA NHUNG KHONG THUE*)) nên vào cùng ngày nhận được tiền anh đã chuyển khoản trả lại đúng số tiền đã nhận 76.015.000đ cho ông B vào tài khoản số: 1818000030109000 tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B và có gọi cho ông B để giải thích rõ vấn đề “*Tôi đã nghỉ việc tại Công ty, nên các công việc phát sinh đến Hợp đồng, tiền thuê nhà, ... chú Bình nên chuyển trả lại vào tài khoản mà Công ty đã chuyển cho Chủ*”. Khi trao đổi vấn đề này với ông B, anh đã nhận được sự chấp thuận Qua điện thoại của anh Phùng Anh T, đồng thời anh có thông báo với Công ty đã chuyển trả lại khoản tiền đã nhận từ Ông Ngô Tấn B vào tài khoản chuyển đến cho anh. Sau đó, anh đã khóa tài khoản Ngân hàng vào ngày 25/12/2017 nên mọi giao dịch sau đó từ ông B (nếu có) anh sẽ không nhận hoặc biết được.

Mặc dù, ông B có nói với anh việc không muốn cho Công ty thuê nữa và việc chuyển trả tiền nhưng thời điểm ông B thông báo, chuyển trả lại tiền và không muốn cho thuê là ngày 30/08/2017 vừa là thời điểm sau khi hợp đồng có hiệu lực, Công ty đã thanh toán đầy đủ 03 tháng tiền thuê nhà (vào ngày 10/08/2017) vừa là thời điểm anh đã nghỉ việc tại Công ty nên vấn đề này không liên Quan đến anh nhất là khi anh đã bàn giao lại mọi công việc có liên Quan cho Công ty trước khi nghỉ việc.

Anh đề nghị Tòa án làm rõ việc chuyển trả tiền của ông B cho Công ty, bởi nếu ông B chuyển trả tiền cho Công ty như lời khai tại Tòa án thì ông B phải trả tiền vào tài khoản Công ty chứ không thể chuyển khoản cho Công ty Qua số tài khoản cá nhân của anh tại Ngân hàng Q – Chi nhánh Bắc Sài Gòn, số tài khoản 201047363004, để đảm bảo Quyền lợi của anh và các đương sự có liên Quan khác.

Ngoài số tiền 76.015.000đ như nêu trên, trước đó vào ngày 11/08/2017 anh có nhận từ tài khoản ông B số tiền 56.000.000đ với nội dung: Ngô Tấn B chuyển trả nợ - Phan Đoàn Tấn L Ngân hàng TMCP Q- Chi nhánh Bắc Sài Gòn - người chuyển tiền Ngô Tấn B (được ghi vắn tắt: “*NGO TAN B CHUYEN TIEN TRA NO - PHAN DOAN TAN LNH TMCP Q - CN BAC SAI GON - NGUOI CHUYEN NGO TAN B*”). Theo dòng 9, trang 3, sổ hạch toán chi tiết tài khoản 201047363004 của anh tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bắc Sài Gòn). Đây là số tiền bao gồm: 18.000.000đ tiền hoàn trả tạm ứng đặt cọc thuê nhà và 38.000.000đ là số tiền hoa hồng theo thỏa thuận giữa anh và Ông B, bà X khi hợp đồng được ký kết thành công, tương đương với 01 (một) tháng tiền thuê nhà. Số tiền tạm ứng trên anh đã chuyển trả cho Công ty vào ngày 11/08/2017, kèm theo 01 phần tiền hoa hồng (10%, tương ứng 3.800.000đ) mà anh đã nhận được từ ông B, tổng cộng số tiền đã chuyển là 21.800.000đ vào tài khoản chung của Bộ phận Phát triển mặt bằng của Công ty C. Khi chuyển tiền anh có báo cáo với Giám Đốc Bộ phận Phát triển mặt bằng - anh Phùng Anh T về chi tiết số tiền này.

Khoản tiền hoa hồng là sự thỏa thuận, thương lượng bằng lời nói giữa anh với gia đình Ông B, bà X và Ông B, bà X đã đồng ý chi khoản này khi gia đình nhận được số tiền thuê trong đợt trả đầu tiên của Công ty, sau khi hợp đồng được ký kết. Tiền hoa hồng là một khoản lợi ích cơ bản cho nhân viên Bộ Phận Phát triển mặt bằng mà Công Ty, Ban Giám Đốc đã chấp thuận kể từ khi anh bắt đầu làm việc tại Công ty, được thỏa thuận tùy nghi phụ thuộc vào năng lực của mỗi nhân viên với chủ nhà phát sinh từ giao dịch ký kết hợp đồng thành công ngoài mức lương cơ bản (ăn uống, đi lại và sinh hoạt hàng ngày) do Công ty chi trả. Do đó, khoản tiền còn lại 34.200.000đ là khoản lợi chính đáng anh nhận được tương xứng với công sức làm việc mà anh đã bỏ ra nên anh sẽ không chấp nhận hoàn trả hay thanh toán lại số tiền này sau khi các bên đã ký kết hợp đồng thành công mà phát sinh tranh chấp, trục trặc.

Mặt khác, vụ tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi hoàn trả tiền thuê nhà mà Công ty đã thanh toán và đòi bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng khi bên cho thuê không đảm bảo việc bàn giao nhà đúng thời hạn theo hợp đồng chứ nguyên đơn (Công ty) không đề cập đến việc đòi hoàn trả tiền hoa hồng lại cho nguyên đơn hay bị đơn cũng không yêu cầu anh phải hoàn trả lại số tiền nói trên nên không có căn cứ nào hợp lý để buộc anh phải trả lại số tiền hoa hồng đó cho ông B hoặc Công ty.

Ngoài ra, anh không có ý kiến về các yêu cầu của người khởi kiện, vì không liên Quan trực tiếp đến Quyền và nghĩa vụ của anh, nhưng đề nghị Tòa án xem xét giao dịch đã xác lập giữa các bên, các tài liệu chứng cứ đã thu thập, xác minh được để có hướng giải Quyết phù hợp; đồng thời, cần phải xem xét các yêu cầu này dựa trên sự vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng và căn cứ theo thỏa thuận giữa các bên hoặc Quy định pháp luật để xử lý, đảm bảo Quyền và lợi ích của các đương sự cũng như không làm ảnh hưởng đến Quyền lợi, uy tín và bảo vệ lợi ích chính đáng của anh.

Chị Ngô Thị Bích Ng, Chị Ngô Thị Anh Đ và Chị Ngô Thị Thanh Ng1 trình bày như sau:

Vào ngày 28/7/2017, Anh Phan Đoàn Tấn L có đến nhà của Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X để hỏi thuê nhà cho Công ty C. Anh L đưa ra mẫu hợp đồng để anh L và Ông B, bà X thảo luận, vì nhận thấy anh L không có giấy tờ gì thể hiện được Công ty giao nhiệm vụ ký hợp đồng và bản mẫu hợp đồng còn những người khác phải xuất trình giấy ủy Quyền và trực tiếp thảo luận với gia đình ông B về diện tích cho thuê, thời gian thuê, sửa chữa nhà, thủ tục xin giấy phép sửa chữa nhà, thanh toán tiền thuê, bồi thường khi vi phạm hợp đồng (vì theo hợp đồng anh L đưa ra thì bên cho thuê nếu vi phạm hợp đồng sẽ phải bồi thường 12 tháng tiền cho thuê, còn bên thuê vi phạm chỉ phải hỗ trợ 02 tháng tiền thuê, đây là điều khoản bất lợi cho gia đình Ông B, bà X nên ông B không chấp nhận và yêu cầu bắt buộc hợp đồng phải công chứng.

Ngôi nhà tọa lạc tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15 thị trấn C đứng tên hộ gia đình Ông Ngô Tấn B. Vì vậy, có liên Quan đến lợi ích của Chị Ngô Thị Bích Ng, Chị Ngô Thị Anh Đ, Chị Ngô Thị Thanh Ng1 nên khi chính thức cho thuê nhà thì cha, mẹ (ông B, bà X) phải trao đổi và thống nhất với 3 chị bằng văn bản thì Ông B, bà X mới chính thức ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Con C. Hợp đồng ngày 28/7/2017 chỉ là bản thảo để anh L về báo cáo với lãnh đạo Công ty nên ông B chỉ ký nháp vào trang 5/5 của hợp đồng anh L tự đi đánh máy lại (từ trang 1/5 – 4/5 ông B không ký); hợp đồng chỉ là bản thảo nên chưa phát sinh Quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên vì Công ty C chưa đáp ứng các điều kiện phía cho thuê đưa ra cũng như gia đình các chị chưa thảo luận thống nhất với nhau.

Việc Công ty C tự ý chuyển tiền vào tài khoản của ông B là hành động đơn phương của Công ty không thể hiện rằng hợp đồng ngày 28/7/2017 mà ông B đã ký nháp là bản chính thức.

Vì nhận thấy sự bất thường trong việc giao kết hợp đồng nên ông B đã gửi trả lại ngay toàn bộ số tiền mà Công ty đã chuyển khoản cũng như tiền mặt mà ông B đã tạm nhận. Việc chuyển tiền này thể hiện trong các giấy chuyển khoản, ủy nhiệm chi mà ông B đã cung cấp cho Tòa án.

Việc giao kết hợp đồng là sự tự nguyện, thỏa thuận giữa các bên nhưng đối

với bản dự thảo hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 chưa đáp ứng được điều kiện cơ bản của việc giao kết mà Công ty C cho rằng Ông B, bà X tôi đã vi phạm hợp đồng là không đúng.

Công ty C yêu cầu Tòa án tuyên bố bản thảo hợp đồng ngày 28/7/2017 là không có giá trị pháp lý cũng như không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với số tiền Công ty C tự ý chuyển vào tài khoản của ông B thì ông B đã chuyển trả cho anh L – nhân viên Công ty, Công ty C yêu cầu anh L trả lại tiền cho Công ty đó là việc nội bộ của Công ty, không liên Quan đến gia đình ông B.

Ngoài ra, Chị Ng, chị Đ và Chị Ng1 không trình bày gì thêm.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong Quá trình giải Quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng Quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn là đúng Quy định của pháp luật; bị đơn không chấp hành nghĩa vụ có mặt theo Giấy báo, triệu tập của Tòa án là không chấp hành đúng Quy định pháp luật tố tụng theo Quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách Quan. Những người có Quyền nghĩa vụ liên Quan đều có đơn nghị giải Quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có Quyền, nghĩa vụ liên Quan.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ông B, bà X phải trả lại cho Công ty C số tiền đã nhận 114.000.000đồng; Không chấp nhận yêu cầu của Công ty C về việc yêu cầu Ông B, bà X bồi thường số tiền thiệt hại do vi phạm hợp đồng 456.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về loại việc và thẩm Quyền giải Quyết vụ án:* Công ty C khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa pháp nhân với cá nhân (ông B, bà X), loại việc được xác định: “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự*” nên Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Quảng Ngãi có thẩm Quyền giải Quyết vụ án theo Quy định tại khoản 3, Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] *Về Quyền khởi kiện:* Theo nguyên đơn cho rằng, bên cho thuê nhà là Ông B, bà X có vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà là xâm phạm đến Quyền lợi ích hợp pháp của Công ty nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, căn cứ Điều 186 và khoản 4 Điều 187 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Công ty C được

Quyền khởi kiện để bảo vệ Quyền lợi ích hợp pháp của mình.

[1.3] *Về thời hiệu khởi kiện:* Theo Quy định tại khoản 2 Điều 149 của Bộ luật dân sự và Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự “*Tòa án chỉ áp dụng Quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, Quyết định giải Quyết vụ, việc*”. Tính từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án thì các bên không có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về đối tượng giao kết giao dịch thuê nhà:

Công ty C cho rằng, giữa Công ty và vợ chồng Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X có xác lập hợp đồng thuê nhà vào ngày 28/7/2017, giữa: Bên cho thuê (gọi tắt: bên A) là: Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X và bên thuê (gọi tắt: bên B) là: Công ty C; nội dung hợp đồng thuê nhà do Công ty C cung cấp được tóm tắt các vấn đề có liên Quan đến tranh chấp như sau:

Đối tượng và mục đích của hợp đồng: Một tầng trệt căn nhà tại địa chỉ: 227 đường Phạm Văn Đ, TDPX, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Diện tích: Phần diện tích thuê, gồm 03 phần, tổng diện tích mặt bằng thuê: 138,87m².

Chiều ngang 5,45m, chiều sâu 10,74m, tốp hậu 4,43m; tổng diện tích sử dụng đất 53m², tổng diện tích sàn xây dựng 53m²;

Mặt bằng tầng trệt phần góc tổng diện tích sử dụng đất: 64,65m², tổng diện tích sàn xây dựng 64,65m²;

Kho chứa tại lầu 1: Chiều ngang 5,11m, chiều sâu 4,43m; tổng diện tích thuê 21.22m².

Chú ý giữ nguyên cột kèo, các vách nhà bên thuê được phép thông vách nhưng không làm hư hại đến kết cấu chung của nhà.

Thời hạn thuê: 10 năm (không bao gồm thời gian sửa chữa), từ ngày 18/9/2017 đến ngày 17/10/2027.

Thời điểm giao nhận: Không chậm hơn ngày 18/9/2017.

Bên B không phải đặt cọc cho bên A; bên A miễn phí tiền thuê nhà đến hết ngày 17/10/2017 (tương đương 01 tháng) để bên B tiến hành sửa chữa phần diện tích thuê phù hợp với mục đích kinh doanh của bên B.

Tiền thuê nhà được thanh toán bằng: Việt nam đồng.

Chi tiết giá thuê:

Trong 02 năm đầu tiên, từ ngày 18/10/2017 đến ngày 17/10/2019: Giá thuê

38.000.000đồng/tháng.

Trong 02 năm tiếp theo, từ ngày 18/10/2019 đến ngày 17/10/2021: Giá thuê 43.000.000đồng/tháng.

Trong 02 năm tiếp theo, từ ngày 18/10/2021 đến ngày 17/10/2023: Giá thuê 45.000.000đồng/tháng.

Trong 02 năm tiếp theo, từ ngày 18/10/2023 đến ngày 17/10/2025: Giá thuê 48.000.000đồng/tháng.

Trong 02 năm cuối cùng, từ ngày 18/10/2025 đến ngày 17/10/2027: Giá thuê 51.000.000đồng/tháng.

Thông tin thanh toán: Bên A cam kết thông tin tài khoản được thể hiện trên hợp đồng chính xác (trường hợp chủ tài khoản không phải là chủ sở hữu của đối tượng được thuê thì sẽ được sự ủy Quyền nhận mọi tài khoản thanh toán của bên B về việc thuê nhà). Chủ tài khoản: Ngô Tấn B, số tài khoản: 181800003019000, mở tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh Bình Sơn.

Chu kỳ thanh toán: Định kỳ 06 tháng/lần và trong vòng 07 ngày làm việc đầu tiên của kỳ thanh toán tương ứng. Đợt 1: Tiền đảm bảo việc thuê nhà (tương đương 03 tháng tiền thuê nhà), đợt 1 được thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc, kể từ ngày ký kết hợp đồng.

Tại phiên tòa, đại diện Công ty C cho rằng hợp đồng thuê nhà lập ngày 28/7/2017 được bên cho thuê là Ông B, bà X ký tại trang 05 của hợp đồng vào ngày 28/7/2017 tại ngôi nhà cho thuê; bên thuê là Tổng giám đốc Công ty Lưu T Anh ký vào ngày 01/8/2017 tại địa chỉ của Công ty. Sau khi Ông B, bà X ký thì Anh Phan Đoàn Tấn L gửi hợp đồng về cho lãnh đạo Công ty ký nhưng do Công ty có nhu cầu thuê thêm nên hai bên có thỏa thuận lại nội dung thuê nhà gồm: Tăng thêm diện tích ngôi nhà thuê, thay đổi giá thuê. Việc thỏa thuận thay đổi Công ty có thỏa thuận trực tiếp và Qua điện thoại với vợ chồng ông B. Sau khi có sự thống nhất với vợ chồng ông B, Công ty đã chỉnh sửa lại trang 01 và trang 02 của bản hợp đồng thuê nhà lập ngày 28/7/2017 mà vợ chồng ông B đã ký và không lập hợp đồng sửa đổi, bổ sung. Sau đó, vào ngày 01/8/2017 lãnh đạo Công ty ký, đóng dấu và gửi bản hợp đồng ra Quảng Ngãi cho ông B Qua dịch vụ bưu chính, ông B nhận vào ngày 03/9/2017.

[2.2] Về năng lực hành vi dân sự của chủ thể giao dịch thuê nhà có tranh chấp:

Đối với năng lực hành vi dân sự của bên thuê nhà: Theo Anh Phan Đoàn Tấn L trình bày, thì anh là người trực tiếp gặp và giao dịch thuê nhà với Ông Ngô Tấn B thì Hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 do anh L soạn thảo vào ngày 28/7/2017, sau khi thỏa thuận nội dung giao dịch thuê nhà với ông B. Trong cùng ngày, Ông B, bà X ký vào hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017. Vì Công ty C

có nhu cầu thuê thêm nên có thỏa thuận lại diện tích thuê, giá thuê như anh trình bày trên, anh L có Quay lại nhà ông B gặp thỏa thuận lại nội dung thay đổi với ông B, bà X. Hợp đồng thuê nhà có sự thống nhất của gia đình Ông B, bà X vào 02 (hai) ngày 28/07/2017 và ngày 01/08/2017.

Trong Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện Công ty C cũng công nhận có cử Anh Phan Đoàn Tấn L là nhân viên của Công ty đi công tác theo Quyết định số: 1173/2017/ QĐ-CC ngày 19/7/2017 với mục đích khảo sát, tìm kiếm mặt bằng, làm việc, thương lượng với Ông B, bà X- chủ nhà số 227 Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi. anh L xác định, khi gặp ông B để thương lượng thuê nhà thì ông B có yêu cầu giấy giới thiệu của Công ty hoặc giấy tờ khác chứng minh là nhân viên của Công ty không nhưng anh không mang theo Quyết định cử nhân viên đi công tác nên chỉ đưa ông B bản sao chứng minh nhân dân và name card Công ty để làm tin.

Theo Ông Ngô Tấn B trình bày, thì người trực tiếp giao kết giao dịch thuê nhà với vợ chồng ông là anh Phan Anh T- nhân viên Công ty C. Tuy nhiên, đại diện Công ty C xác định, Công ty không có người nào nhân viên là Phan Anh T, chỉ có anh Phùng Anh T, chức vụ: Giám đốc Bộ phận phát triển mặt bằng. Anh Phùng Anh T có Bản tường trình ghi ngày 22/10/2018 do Công ty C gửi cho Tòa án, anh T trình bày: Vào ngày 28/7/2017, Anh Phan Đoàn Tấn L, nhân viên thuộc Bộ phận phát triển mặt bằng của Công ty là người trực tiếp thỏa thuận, thương lượng với vợ chồng Ông Ngô Tấn B. Công ty C cũng xác định, Tổng giám đốc Lưu T Anh, người ký đại diện Công ty trong Hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 không trực tiếp giao dịch, thỏa thuận và thương lượng về giao dịch thuê nhà với ông B, bà X.

Như vậy, đủ cơ sở xác định Anh Phan Đoàn Tấn L là nhân viên Bộ phận phát triển mặt bằng của Công ty C là người trực tiếp giao dịch, thương lượng với Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X vào ngày 28/7/2017 về thỏa thuận liên Quan đến việc thuê căn nhà của Ông B, bà X tại nhà số 227 đường Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S. Theo anh L trình bày trên, tại thời điểm thỏa thuận thuê nhà thì ông B có yêu cầu cung cấp giấy giới thiệu, giấy tờ chứng minh là người đại diện cho Công ty C nhưng anh Quên mang theo Quyết định cử đi công tác nên phải đưa bản sao chứng minh nhân dân của anh và name card của Công ty để làm tin. Chính từ việc Anh Phan Đoàn Tấn L, khi tham gia thỏa thuận giao dịch thuê nhà chưa đảm bảo năng lực hành vi dân sự là người đại diện hợp pháp cho Công ty theo Quy định của pháp luật nên vào ngày 24/8/2017 Ông B, bà X đã có văn bản phản hồi cho Công ty nêu một số vấn đề không thống nhất trong hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017, trong đó; yêu cầu Công ty cử người có thẩm Quyền thương lượng lại nội dung thuê nhà. Do đó, tại thời điểm thỏa thuận giao dịch thuê nhà vào ngày 28/7/2017 thì anh L chưa đảm bảo điều kiện năng lực chủ thể giao dịch hợp đồng dân sự với tư cách đại diện hợp pháp của

Công ty C.

Hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 do Tổng giám đốc Lưu Anh T ký đại diện bên thuê theo Quyết định ủy Quyền số: 56A/2016/ QĐ-CT.HĐ QT ngày 27/7/2016 ban hành kèm theo Phụ lục công việc ủy Quyền của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty C là phù hợp theo Điều lệ của Công ty và Điều 13, Điều 14, Điều 152 và Điều 157 của Luật doanh nghiệp.

Đối với năng lực hành vi dân sự của bên cho thuê nhà: Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X có đủ năng lực hành vi dân sự ký kết hợp đồng thuê nhà có liên Quan đến Quyền, lợi ích của mình tại ngôi nhà. Tuy nhiên, thửa đất số 22, tờ bản đồ số 15 thị trấn C, huyện S (thửa đất có ngôi nhà cho thuê tọa lạc) do Ông Ngô Tấn B đứng tên hộ gia đình có thành viên trong hộ là Chị Ngô Thị Anh Đ. Ngoài ra, Ông B, bà X cùng các con đẻ gồm: Chị Ngô Thị Thanh Ng, Chị Ngô Thị Bích Ng1 thì trước khi chị Ng, Chị Ng1 có chồng ra ở riêng thì các chị cũng là thành viên trong gia đình ông B và có Quyền, lợi ích liên Quan đến thửa đất và ngôi nhà nên khi cho thuê phải thông Qua ý kiến của các chị. Do đó, năng lực hành vi dân sự của bên cho thuê chưa đầy đủ chủ thể có liên Quan đến Quyền lợi ích của chị Ng, Chị Ng1 và chị Đ nên năng lực hành vi dân sự của Ông B, bà X chưa đảm bảo điều kiện về năng lực hành vi dân sự của chủ thể với tư cách bên cho thuê nhà đối với tài sản của hộ gia đình theo Quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 và khoản 2 Điều 212 của Bộ luật dân sự.

[2.3] Xem xét về Quá trình giao kết giao dịch thuê nhà có tranh chấp:

Trên cơ sở lời trình bày của người trực tiếp giao kết giao dịch thuê nhà là Anh Phan Đoàn Tấn L như trên và lời trình bày của đại diện theo ủy Quyền của Công ty C tại phiên tòa, thì thời điểm bắt đầu giao dịch thuê nhà là vào ngày 28/7/2017 và hợp đồng được sửa đổi, bổ sung vào ngày 01/08/2017 có sự đồng ý của gia đình Ông B, bà X dựa trên bản hợp đồng mà Ông B, bà X đã ký vào ngày 28/07/2017 và gia đình ông B không ký lại bản hợp đồng mới.

Đại diện Công ty C xác định, Tổng giám đốc Lưu Anh T ký kết hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 địa điểm ký kết tại Công ty C (không phải tại nhà số 227 đường Phạm Văn Đ, thị trấn C), thời điểm ký kết hợp đồng thuê nhà vào ngày 01/8/2017. Công ty gửi lại bản hợp đồng mà đại diện bên thuê đã ký Qua dịch vụ bưu chính cho ông B nhận vào ngày 03/9/2017. ông B không chấp nhận hợp đồng do Công ty gửi và ông chuyển trả lại cho Công ty, kèm theo văn bản phản hồi ghi ngày 04/9/2017 về một số vấn đề chưa thống nhất như trong bản hợp đồng do Công ty C gửi cho ông B, trong đó; không thống nhất bản hợp đồng Công ty gửi cho ông là bản hợp đồng chính thức mà chỉ là “Dự thảo Hợp đồng” và không đồng ý nhiều nội dung khác như ghi trong hợp đồng mà Công ty C đã chỉnh sửa như trình bày ở trên. Việc này Công ty C có cung cấp Công văn số: 493-2017/CV ngày 31/8/2017 về việc trả lời văn bản ngày 24/8/2017 của Ông B, bà X gửi cho Công ty. Mặt khác, tại Công văn số: 518-2017/CV-CC ngày 12/9/2017 về

việc trả lời văn bản ngày 04/9/2017 của ông B, bà X; Công ty có nêu: “*Thứ nhất, ..., sau đó Công ty là bên sau cùng ký, đóng dấu vào hợp đồng và gửi lại cho ông bà vào ngày 03/9/2017...*”. ông B cho rằng, ông nhận được bản hợp đồng thuê nhà vào ngày 03/9/2017 là có căn cứ. Như vậy, tính đến ngày 28/7/2017 thì hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 chưa được ký kết chính thức giữa các bên.

[2.4] Xem xét về hiệu lực của hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017:

Từ nhận định về Quá trình thực hiện hợp đồng như tại mục [2.3] ở phần trên, căn cứ Quy định tại khoản 4 Điều 400 và khoản 1 Điều 401 của Bộ luật dân sự thì: Khoản 4 Điều 400: “*Thời điểm giao kết hợp đồng bằng văn bản là thời điểm bên sau cùng ký vào văn bản hay bằng hình thức chấp nhận khác được thể hiện trên văn bản.*”. Khoản 1 Điều 401: “*Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên Quan có Quy định khác.*”

Hội đồng xét xử có cơ sở xác định, tính đến ngày 28/7/2017 thì Hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 chưa phát sinh hiệu lực của hợp đồng dân sự, do bên sau cùng chưa ký kết, do có thay đổi, bổ sung, sửa chữa hợp đồng theo nhu cầu thuê thêm diện tích nhà của Công ty C và chưa được Ông B, bà X thống nhất bằng văn bản phản diện tích thuê thêm, thay đổi, giá thuê và các nội dung khác có liên Quan như tại các văn bản ông B gửi phản hồi cho Công ty C. Mặt khác, các nội dung hợp đồng có tranh chấp được thể hiện tại nội dung sửa đổi, thay thế chưa có sự thỏa thuận, thống nhất bằng văn bản thể hiện ý chí và sự tự nguyện của Ông B, bà X cũng như các thành viên khác trong gia đình ông B. Ông B, bà X không ký vào các trang 01 đến trang 04 của hợp đồng; nội dung Công ty C có tranh chấp được ghi tại trang 01 đến trang 04 của hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017. Tại phiên tòa, đại diện Công ty C thừa nhận bản hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 do Công ty chỉnh sửa lại trang 01 và trang 02 và đại diện Công ty ký vào ngày 01/8/2017, nội dung chỉnh sửa trên cơ sở có sự thống nhất của vợ chồng Ông B, bà X nhưng Công ty C không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nội dung chỉnh sửa, thay đổi theo nhu cầu của Công ty là có sự thống nhất về ý chí, sự tự nguyện thỏa thuận của ông B, bà X. Theo Anh Phan Đoàn Tấn L, người trực tiếp tham gia giao dịch trình bày và tại phiên tòa đại diện Công ty C cũng thừa nhận Ông B, bà X với Công ty C không ký lại hợp đồng sửa đổi, bổ sung mà Công ty C dựa trên bản hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 để chỉnh sửa lại nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Và các nội dung chỉnh sửa trong bản hợp đồng thuê nhà mà ông B nhận được vào ngày 03/9/2017 thì ông có ý kiến không đồng ý, chưa thống nhất về mục đích, diện tích cho thuê (tầng 1 của căn nhà), Quyền, nghĩa vụ của vợ chồng ông, bà chưa đảm bảo nên khi nhận được bản hợp đồng thuê nhà thì ông B đã gửi văn bản phản hồi nêu rõ ý chí chưa thống nhất nội dung trong hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 do Công ty C gửi cho ông B. Căn cứ Điều 117 và Điều 118 của Bộ luật dân sự thì giao dịch thuê nhà giữa Ông B, bà X

với Công ty C chưa đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vì chủ thể tham gia giao dịch (ông B, bà X) chưa hoàn toàn tự nguyện, năng lực hành vi dân sự của chủ thể giao dịch (anh L) không phù hợp theo Quy định của pháp luật khi giao dịch, thành viên trong hộ gia đình ông B chưa thống nhất ý chí bằng văn bản; mục đích của giao dịch mà Ông B, bà X mong muốn chưa đạt được khi xác lập giao dịch. Do đó, Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự về việc thuê nhà xác lập vào ngày 28/7/2017 giữa Anh Phan Đoàn Tấn L (theo phân công của Công ty C) với Ông B, bà X là không có hiệu lực pháp luật, do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 bị vô hiệu theo Quy định tại Điều 122 của Bộ luật dân sự.

[2.5] *Xem xét yêu cầu của Công ty C về chấm dứt hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017:*

Xem xét Quá trình thực hiện giao kết hợp đồng thì thấy rằng, việc Công ty C cử nhân viên Phan Đoàn Tấn L đến giao kết với Ông B, bà X về mục đích thuê nhà thì đây mới chỉ là đề nghị giao kết hợp đồng dân sự với mục đích thuê nhà và bên đề nghị giao kết là Công ty C.

Giao kết hợp đồng được bắt đầu vào ngày 28/7/2017 và Ông B, bà X ký vào bản hợp đồng ghi ngày 28/7/2017 (ông B cho rằng bản dự thảo hợp đồng) nên được xem là chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng của Công ty C. Sau khi Công ty C đề nghị sửa đổi, bổ sung một số nội dung trong giao kết bằng việc chỉnh sửa lại nội dung các trang 1/1 đến 1/4 (phần nội dung có tranh chấp) và gửi lại cho ông B nhưng ông không chấp nhận toàn bộ nội dung giao kết và nhiều lần có văn bản trả lời, phản hồi ý kiến không thống nhất cho Công ty C và đề nghị thương lượng, thỏa thuận lại các vấn đề ông chưa thống nhất. Căn cứ theo Quy định tại Điều 392 của Bộ luật dân sự thì đề nghị của ông B coi như là lời đề nghị giao kết mới.

Theo Quy định tại khoản 1 Điều 393 của Bộ luật dân sự về chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng thì: “*Chấp nhận đề nghị giao kết hợp đồng là sự trả lời của bên được đề nghị về việc chấp nhận toàn bộ nội dung của đề nghị.*”. Theo đó, thì Công ty C cũng có đề nghị giao kết và ông B là người có đề nghị giao kết mới nhưng cả hai đề nghị giao kết hai bên đều chưa có sự thống nhất về ý chí, chưa có sự thỏa thuận trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Sau nhiều lần ông B đề nghị sửa đổi, bổ sung giao kết hợp đồng không thành nên ông B đã tự chấm dứt đề nghị giao bằng việc trả lời không chấp nhận cho thuê nhà.

Trên cơ sở nhận định trên về hiệu lực pháp luật của hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017, theo Quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt Quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên tại thời điểm giao dịch được xác lập (ngày 28/7/2017) nên không chấp nhận tuyên bố chấm dứt hợp đồng dân sự như lý do Công ty C đưa ra.

[2.6] Xem xét yêu cầu hoàn trả lại số tiền 114.000.000đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017:

[2.6.1] Xem xét yêu cầu hoàn trả lại số tiền 114.000.000đồng mà Công ty C đã chuyển khoản cho ông B:

Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ do Công ty C, Anh Phan Đoàn Tấn L cung cấp, Công văn số: 03/2018/CV/VAB-BS ngày 09/8/2018 của Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B; lời khai của Ông Ngô Tấn B, lời khai của Anh Phan Đoàn Tấn L thì đủ cơ sở xác định được như sau:

Vào ngày 10/8/2017, Công ty C có chuyển từ tài khoản số: 140114851687968 của Công ty C mở tại Ngân hàng TMCP X, Chi nhánh Sài Gòn đến tài khoản số: 1818000030109000 của Ông Ngô Tấn B mở tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi số tiền: 114.000.000đ, nội dung: Chuyển 03 tháng tiền thuê căn nhà 227 đường Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Ngoài số tiền do Công ty C chuyển ở trên, vào ngày 28/7/2017 Anh Phan Đoàn Tấn L có giao trực tiếp cho Ông Ngô Tấn B số tiền 18.000.000đồng, mục đích đặt cọc tiền thuê nhà. Theo Quyết định số: 1173/2017/ QĐ-CC ngày 19/7/2017 về việc cử với mục đích khảo sát, tìm kiếm mặt bằng, làm việc, thương lượng với Ông B, bà X- chủ nhà số 227 đường Phạm Văn Đ, tổ dân phố X, thị trấn C, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi do Công ty C cung cấp cho Tòa án thì không có nội dung anh L được đặt cọc tiền thuê nhà. Chị Đỗ Đình Thùy V, đại diện theo ủy Quyền của Công ty C trình bày, việc anh L đặt cọc tiền thuê nhà thì Công ty không rõ, anh L không thông báo lại cho Công ty. Việc này thuộc kỹ năng đi thương lượng và đảm bảo việc thương lượng thuê nhà của Anh Phan Đoàn Tấn L. Công ty chỉ chuyển khoản cho ông B số tiền 114.000.000đ vào ngày 10/8/2017 như trên. anh L xác định, số tiền đặt cọc 18.000.000đ là do anh tạm ứng của Bộ phận Phát triển mặt bằng, vì khi đi giao dịch anh không mang theo đủ tiền và số tiền này anh đã chuyển trả lại cho Bộ phận Phát triển mặt bằng trong tổng số tiền anh chuyển khoản vào tài khoản của Bộ phận Phát triển mặt bằng là: 21.800.000đ. Như vậy, khoản tiền anh L đặt cọc tiền thuê nhà cho ông B là do anh L tự đặt cọc để đảm bảo việc thương lượng khi liên hệ thuê nhà, không phải do Công ty C đặt cọc thuê nhà cho ông B.

Sau khi nhận được số tiền do Công ty C chuyển khoản và anh L đặt cọc như trên thì giữa Ông Ngô Tấn B và Anh Phan Đoàn Tấn L có thực hiện giao dịch chuyển tiền. Qua lại từ tài khoản số: 201017363004 của Anh Phan Đoàn Tấn L mở tại Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh Bắc Sài Gòn và tài khoản số: 1818000030109000 của Ông Ngô Tấn B mở tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

Ngày 11/8/2017, Ông Ngô Tấn B chuyển đến tài khoản của anh L số tiền

56.000.000đ, với nội dung: *Ngô Tấn B chuyển tiền trả nợ Phan Đoàn Tấn L Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Bắc Sài Gòn, người chuyển tiền: Ngô Tấn B.*

Ngày 30/8/2017, Ông Ngô Tấn B chuyển đến tài khoản của anh L số tiền 76.015.000đ, với nội dung: *Ngô Tấn B chuyển tiền Phan Đoàn Tấn L, nội dung: gửi trả nợ tiền ứng thuê nhà nhưng không thuê, người chuyển tiền: Ngô Tấn B.*

Cùng ngày 30/8/2017, Anh Phan Đoàn Tấn L chuyển đến tài khoản của Ông Ngô Tấn B số tiền 76.015.000đ nội dung: *chuyển trả tiền thuê nhà đợt 1.*

Ngày 31/8/2017, Ông Ngô Tấn B chuyển đến tài khoản của anh L số tiền: 76.015.000đ, với nội dung: *Tài khoản của Ngô Tấn B đã đóng, Ngô Tấn B chuyển trả lại tiền ứng thuê nhà nhưng không thuê cho Phan Đoàn Tấn L, người chuyển tiền: Ngô Tấn B.*

Cùng ngày 31/8/2017, Anh Phan Đoàn Tấn L chuyển đến tài khoản của Ông Ngô Tấn B số tiền 76.015.000đ nội dung: *chuyển trả tiền thuê nhà đợt 1.*

Ngày 15/9/2017, Ông Ngô Tấn B ủy nhiệm chi cho Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B chuyển đến tài khoản của Anh Phan Đoàn Tấn L số tiền: 76.015.000đ, với nội dung: *Tài khoản của Ngô Tấn B chuyển trả tiền cho Phan Đoàn Tấn L, người chuyển tiền: VAB PGD Bình Sơn. CN Quảng Ngãi.*

Cùng ngày 15/9/2017, Anh Phan Đoàn Tấn L chuyển đến tài khoản của Ông Ngô Tấn B số tiền 76.015.000đ nội dung: *chuyển trả tiền thuê nhà.*

Tại Công văn số: 03/2018/CV/VAB-BS ngày 09/8/2018 của Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án như sau: Tính đến ngày 31/7/2018, tài khoản của Ông Ngô Tấn B vẫn còn hoạt động và còn lại số tiền 76.015.000đ do Anh Phan Đoàn Tấn L chuyển đến.

Trên cơ sở lịch sử chuyển tiền và số tiền 18.000.000đ do anh L giao trực tiếp cho ông B như trên, cùng lời khai của Anh Phan Đoàn Tấn L thì xác định được như sau: Số tiền Ông Ngô Tấn B đã chuyển khoản cho Anh Phan Đoàn Tấn L vào ngày 11/8/2017 không được chuyển trả lại 56.000.000đồng, trong đó; có chuyển trả lại tiền anh L đặt cọc thuê nhà 18.000.000đ và 38.000.000đ anh L cho rằng là khoản tiền hoa hồng anh được hưởng theo thỏa thuận miệng giữa anh và vợ chồng ông B. Và anh L có chuyển khoản vào tài khoản của Bộ phận Phát triển mặt bằng là: 21.800.000đ, trong đó; trả lại số tiền 18.000.000đ tiền đặt cọc và 3.800.000đ tiền là tiền hoa hồng tương ứng 10% của tháng thuê nhà đầu tiên. Tại biên bản trình bày ý kiến đề ngày 27/5/2019 và tại phiên tòa, đại diện Công ty C xác định, Anh Phan Đoàn Tấn L có chuyển cho Bộ phận phát triển mặt bằng thuộc Công ty C số tiền 3.800.000đ là tiền hoa hồng tương ứng 10% của tháng thuê nhà đầu tiên, số tiền này được chuyển vào Quỹ chung của Bộ phận Phát triển mặt bằng; Quỹ này được hình thành nhằm mục đích thanh toán tiền tạm ứng, tiền đặt cọc để thuê

hoặc giữ chỗ mặt bằng thuê với chủ nhà hay là nguồn tài chính dự phòng mà các nhân viên, chuyên viên Phát triển mặt bằng được sử dụng khi nhận được phê duyệt từ Giám đốc Phát triển mặt bằng nhằm giải Quyết L động các công việc phát sinh của Bộ phận Phát triển mặt bằng.

Đối với vợ chồng Ông B, bà X thì Tòa án đã thông báo cho Ông B, bà X theo Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ số: 11/TB-TA ngày 27/9/2019 để Ông B, bà X thực hiện Quyền, nghĩa vụ của mình có liên Quan đến số tiền mà ông B chuyển vào tài khoản của Anh Phan Đoàn Tấn L; số tiền còn lại trong tài khoản của ông B như Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh Quảng Ngãi, Phòng giao dịch B cung cấp; việc thỏa thuận hoa hồng như anh L trình bày (đã giao thông báo vào ngày 03/10/2019) nhưng Ông B, bà X không có ý kiến phản hồi nội dung thông báo của Tòa án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 và khoản 1 Điều 96 của Bộ Luật tố tụng Dân sự thì những tình tiết, sự kiện mà anh L đưa ra và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được có liên Quan đến lịch sử chuyển tiền Qua lại giữa ông B và anh L; số tiền còn lại trong tài khoản của ông B thì Ông B, bà X không có ý kiến phản đối, không cung cấp tài liệu, chứng cứ nên Tòa án dựa vào những tài liệu, chứng cứ thu thập được như trên để giải Quyết vụ án.

Như vậy, đủ cơ sở xác định được số tiền 114.000.000đ mà Công ty C chuyển khoản cho ông B vào ngày 10/8/2017 hiện do cá nhân, tổ chức sau đây đang giữ và Quản lý gồm:

Ông Ngô Tấn B giữ số tiền 76.015.000đ trong tài khoản số: 1818000030109000 của ông mở tại Ngân hàng TMCP V, Chi nhánh tỉnh Quảng Ngãi.

Anh Phan Đoàn Tấn L đang Quản lý số tiền 34.200.000đ (không bao gồm số tiền anh L chuyển cho Bộ phận Phát triển mặt bằng, Công ty C 21.800.000đ như trên).

Bộ phận Phát triển mặt bằng thuộc Công ty Cổ phần C đang Quản lý số tiền 3.800.000đ.

Việc Ông Ngô Tấn B chuyển tiền vào tài khoản của Anh Phan Đoàn Tấn L như trên là không đúng chủ thể, vì trường hợp ông không đồng ý cho thuê nhà hoặc việc thương lượng thuê nhà chưa đạt được mục đích hoặc chưa đảm bảo Quyền lợi ích của vợ chồng ông B thì ông B phải chuyển trả lại cho Công ty số tiền 114.000.000đ mà Công ty C đã chuyển đến tài khoản của ông vào ngày 10/8/2017. Do đó, Ông B, bà X phải có nghĩa vụ đối với khoản tiền do Công ty C đã chuyển vào tài khoản của ông B. Tuy nhiên, số tiền anh L chuyển cho Bộ phận Phát triển mặt bằng 3.800.000đ có nguồn gốc là khoản tiền ông B chuyển cho anh L. Bộ phận Phát triển mặt bằng là Bộ phận do Công ty C Quản lý nên xác định số tiền này do Công ty C đang Quản lý.

Căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự về hậu Quả pháp lý của giao

dịch dân sự vô hiệu, cần tuyên buộc vợ chồng Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm hoàn trả lại cho Công ty C số tiền 114.000.000đ nhưng được khấu trừ số tiền 3.800.000đ mà Bộ phận Phát triển mặt bằng thuộc Công ty C đang Quản lý; còn lại vợ chồng ông B có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty C số tiền 110.200.000đ.

[2.6.2] *Xem xét yêu cầu bồi thường số tiền 456.000.000đ do vi phạm hợp đồng:*

Theo nhận định trên thì giao dịch thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 không có hiệu lực pháp luật và bị vô hiệu, theo Quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự thì, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt Quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên tại thời điểm giao dịch được xác lập (ngày 28/7/2017). Các bên tham gia giao dịch không có lỗi, vì chưa có sự thỏa thuận phù hợp để đạt được mục đích, ý chí, sự tự nguyện nên không chấp nhận yêu cầu của Công ty C về việc yêu cầu Ông B, bà X bồi thường thiệt hại số tiền 456.000.000đ.

[3] Đối với số tiền 34.200.000đ mà Anh Phan Đoàn Tấn L đang giữ, trong tổng số tiền 56.000.000đ đồng mà Ông Ngô Tấn B chuyển vào tài khoản của L vào ngày 11/8/2017, thì Tòa án đã thông báo cho Ông B, bà X theo Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ số: 11/TB-TA ngày 27/9/2019 để Ông B, bà X thực hiện Quyền, nghĩa vụ của mình có liên Quan đến số tiền mà ông B chuyển vào tài khoản của Anh Phan Đoàn Tấn L nhưng Ông B, bà X không có đơn khởi kiện phản tố, không có ý kiến phản hồi nội dung thông báo của Tòa án. Căn cứ vào khoản 6 Điều 72 của Bộ Luật tố tụng dân sự, nếu vợ chồng Ông B, bà X yêu cầu thì có Quyền khởi kiện vụ án dân sự khác theo Quy định của pháp luật.

[4] *Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:*

Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 5.510.000đ theo Quy định tại khoản 1 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTV QH14, 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.

Công ty C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 22.392.000đ (đối với số tiền 456.000.000đ + 3.800.000đ không được Tòa án chấp nhận), tổng cộng 22.692.000đ nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.700.000đ, Công ty C tiếp tục nộp số tiền án phí là: 8.992.000đ (*tám triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn đồng*) theo Quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTV QH14, 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.

[5] *Về công khai bản án:* Các đương sự không có ý kiến về việc công khai bản án, không có yêu cầu giữ bí mật đời tư, bí mật gia đình, bí mật kinh doanh nên

không xét.

[6] Các đương sự được Quyền kháng cáo bản án theo Quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[7] *Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện S:* Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về buộc vợ chồng Ông B, bà X có trách nhiệm đối với khoản tiền mà Công ty C chuyển vào tài khoản của ông B nhưng chỉ chấp nhận một phần đề nghị buộc Ông B, bà X phải hoàn trả cho Công ty C số tiền 110.200.000đ, số tiền còn lại 3.800.000đ trái với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3, Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 267 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 131, Điều 212, Điều 392, Điều 393, Điều 400 và Điều 401 của Bộ luật dân sự;

Các Điều 13, Điều 14, Điều 152 và Điều 57 của Luật doanh nghiệp 2014;

Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTV QH14, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần C; Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017; Tuyên bố vô hiệu giao dịch dân sự về thuê nhà theo hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 giữa Công ty Cổ phần C với vợ chồng Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X.

1.1. Buộc Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X phải hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần C số tiền: 110.200.000đồng (*một trăm mười triệu, hai trăm nghìn đồng*), mỗi người phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần C số tiền là: 55.100.000đ (*năm mươi lăm triệu, một trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có Quy định khác.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần C về việc yêu cầu Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng thuê nhà ghi ngày 28/7/2017 số tiền là 456.000.000đ (*bốn trăm năm mươi sáu triệu đồng*) và số tiền 3.800.000đ (*ba triệu, tám trăm nghìn đồng*) do Bộ phận Phát triển mặt bằng thuộc Công ty Cổ phần C Quản lý.

2. Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X có Quyền khởi kiện vụ án dân sự khác đối với khoản tiền chuyển cho Anh Phan Đoàn Tấn L theo Quy định của pháp luật.

3. Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:

3.1. Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền: 5.510.000đ (*năm triệu, năm trăm mười nghìn đồng*), mỗi người phải nộp số tiền là: 2.755.000đ (*hai triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

3.2. Công ty Cổ phần C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 22.692.000đ (*hai mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi hai nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 13.700.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2016/0002282 ngày 22/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện S, Công ty Cổ phần C tiếp tục nộp số tiền án phí là: 8.992.000đ (*tám triệu, chín trăm chín mươi hai nghìn đồng*).

4. Về Quyền kháng cáo: Công ty Cổ phần C có mặt tại phiên tòa được Quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 29/11/2019). Ông Ngô Tấn B, bà Nguyễn Thị X, Chị Ngô Thị Bích Ng, Chị Ngô Thị Thanh Ng1, Chị Ngô Thị Anh Đ và Anh Phan Đoàn Tấn L vắng mặt tại phiên tòa, được Quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú.

5. Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo Quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thi hành án dân sự năm 2014 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 2008, các Điều 7, 7a, 7b của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự 2008.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND, THADS huyện S;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Quang Toại

