TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 209 /2024/DS-PT
Ngày: 22-8-2024.
V/v: tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Tố Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Út, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 8 và ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 101/2024/TLPT-DS, ngày 06 tháng 6 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST, ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo; kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:133/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà P. Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Đường H, phường T, Quận G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà B, theo giấy ủy quyền số 0901/2023/GUQ ngày 09-01-2023 (bà B có mặt).

Địa chỉ: Tầng B, số H, đường O, phường B, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư bà C – Công ty luật TNHH Bắc Nam, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (bà Kiều có mặt).

Địa chỉ: Đường T, phường H, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Ông D, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Đường V, khóm M, phường K, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà E, theo giấy ủy quyền ngày 25-11-2022 (bà E có mặt).

Địa chỉ: Số P1414, Tòa 19T6, CCTNT, phường H, Quận Đ, Thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà NLQ 1, sinh năm 1976 (bà NLQ 1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường V, khóm M, phường K, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

- Người kháng cáo: bị đơn ông D.

- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 10/01/2023; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà B trình bày ý kiến:*

Vào ngày 22/3/2022, Công ty B – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và ông D đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc thuê nhà số 2203/2022/HĐ ĐC-BBM, mục đích của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc ông D sẽ cho Công ty B thuê một phần căn nhà có diện tích 112m^2, tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 18, địa chỉ số 91, đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số DC 816730, số vào sổ cấp GCN: CH00991, do UBND thành phố S cấp ngày 25/02/2022 thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông D, Hợp đồng có hiệu lực kể ngày ký và Công ty B đã đặt cọc số tiền 135.000.000 đồng cho ông D.

Đến ngày 16/4/2022, Công ty B - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và ông D chính thức ký Hợp đồng thuê nhà số 1604/2022/HĐTN – BBM như nội dung thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nêu trên. Thời hạn thuê nhà là 05 năm, kể từ ngày 25/12/2022 đến hết ngày 24/12/2027; Giá thuê năm đầu tiên là 45.000.000 đồng/tháng, năm thứ 2 và thứ 3 là 50.000.000 đồng/tháng, năm thứ 4 và thứ 5 là 55.000.000 đồng/tháng; Hình thức thanh toán theo định kỳ 03 tháng/lần; Hai bên thỏa thuận là sẽ giao nhà vào ngày 25/11/2022 và Hợp đồng thuê nhà có hiệu lực kể từ ngày ký.

Tuy nhiên, ngày 08/11/2022, Công ty B (gọi tắt là công ty) bất ngờ nhận được thông báo hủy Hợp đồng thuê nhà nêu trên đề ngày 07/11/2022 của ông D với

lý do ông D phải tiếp tục gia hạn cho Công ty cổ phần FPT - Chi nhánh Sóc Trăng thuê theo hợp đồng mà ông D với Công ty cổ phần FPT đã ký hợp đồng trước đây. Đồng thời, Công ty B cũng đã có văn bản phản hồi ý kiến với ông D trường hợp ông D hủy hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký thì phải chịu hậu quả pháp lý, bồi thường hợp đồng nếu đơn phương chấm dứt hợp đồng hai bên thỏa thuận, ký kết. Tuy nhiên, đến thời điểm giao nhà như thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà nêu trên thì ông D không thực hiện giao nhà theo như thỏa thuận của hợp đồng, đã vi phạm nội dung thỏa thuận của hợp đồng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty B.

Nay Công ty B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông D có nghĩa vụ bồi thường các khoản chi phí thiệt hại theo nội dung hợp đồng thuê nhà nêu trên mà hai bên đã thỏa thuận ký kết như sau:

- Bồi thường thiệt hại 36 tháng tiền thuê nhà, tương ứng số tiền:

(45.000.000 đồng x 12 tháng) + 50.000.000 đồng x 24 tháng = 1.740.000.000 đồng.

- Phạt vi phạm hợp đồng, tương ứng 08% giá trị hợp đồng số tiền là: 244.800.000 đồng.

- Trả lại số tiền đặt cọc: 135.000.000 đồng.

- Phạt cọc theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng:

135.000.000 đồng x 2 = 270.000.000 đồng.

- Các chi phí khác phát sinh để chuẩn bị đầu tư mở chi nhánh Công ty tại Sóc Trăng nhưng do bị ông D hủy hợp đồng thuê nhà nêu trên dẫn đến thiệt hại của Công ty.

+ Lệ phí đóng lệ phí môn bài để thành lập chi nhánh Công ty B tại Sóc Trăng, số tiền là 1.000.000 đồng.

+ Tiền thưởng cho nhân viên tìm kiếm được mặt bằng thuê để mở chi nhánh Công ty tại số 91, đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, số tiền là 14.000.000 đồng.

+ Tiền mua chữ ký số cho chi nhánh Công ty B tại Sóc Trăng, số tiền là 1.277.100 đồng.

+ Chi phí thiết kế cửa hàng chi nhánh Công ty B tại Sóc Trăng, số tiền là 7.076.050 đồng.

Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông D phải bồi thường là 2.413.153.150 đồng.

** Tại Văn bản trả lời ý kiến của bị đơn vào ngày 06 tháng 4 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà E trình bày ý kiến:*

Vào đầu năm 2022, ông Trần Minh Đang tự giới thiệu là người của Công ty B liên hệ với vợ chồng ông D để đề nghị thuê nhà. Vợ chồng ông D có biết ông

Đang vì trước thời điểm này thì ông Đang là người của Công ty cổ phần bán lẽ kỹ thuật số FPT đã từng làm việc nhiều lần với vợ chồng ông D có liên quan đến hợp đồng thuê nhà được thỏa thuận ký kết giữa vợ chồng ông D và Công ty FPT đang có hiệu lực vào thời điểm trước đó. Do tin tưởng ông Đang, nên vợ chồng ông D đã ký Hợp đồng đặt cọc thuê nhà số 2203/2022/HĐĐC-BBM ngày 22/3/2022 và Hợp đồng thuê nhà số 1604/2022/HĐTN – BBM ngày 16/4/2022 để cho Công ty B thuê một phần căn nhà có diện tích 112m^2, tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 18, địa chỉ số 91, đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng như phía nguyên đơn nêu trên.

Do trong thời gian ký kết Hợp đồng thuê nhà nêu trên giữa Công ty B với ông D thì phần diện tích thuê này vợ chồng ông D, bà NLQ 1 vẫn đang cho Công ty cổ phần bán lẽ kỹ thuật số FPT thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm số 5051/Quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/11/2017 với thời gian cho thuê đến hết ngày 16/11/2022 và theo nội dung của Hợp đồng này thì Công ty cổ phần bán lẽ kỹ thuật số FPT được quyền gia hạn hoặc ưu tiên tiếp tục thuê nếu có nhu cầu. Nên sau đó, phía bị đơn ông D đã chủ động liên hệ với Công ty B để thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà nêu trên và hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 135.000.000 đồng nhưng không được phía Công ty B đồng ý và không có thiện chí hòa giải. Do đó, các Hợp đồng đặt cọc thuê nhà và Hợp đồng thuê nhà nêu trên được thỏa thuận ký kết giữa ông D với Công ty B đều bị vô hiệu, do đối tượng của các hợp đồng không thể thực hiện được, vì căn nhà đất nêu trên của ông D đang cho Công ty cổ phần bán lẽ kỹ thuật số FPT- Chi nhánh Sóc Trăng thuê, nên các điều khoản thỏa thuận Hợp đồng thuê nhà không phát sinh hiệu lực, không phù hợp với quy định của pháp luật thương mại, ông D không phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo hợp đồng đã ký. Vì vậy, phía bị đơn ông D không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà NLQ 1 trình bày ý kiến:* Thống nhất với nội dung trình bày nêu trên của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông D là bà E.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST, ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 95, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 và khoản 3 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ các Điều 385, 398, 401, 418, 419, 427, 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 119, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B đối với bị đơn ông D, về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng thuê nhà.

1.1. Buộc bị đơn ông D có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Công ty B số tiền 405.000.000 đồng (gồm tiền đặt cọc 135.000.000 đồng và tiền phạt cọc 270.000.000 đồng).

1.2. Buộc bị đơn ông D có nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn Công ty B số tiền 1.987.077.100 đồng.

1.3. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn ông D không thanh toán số tiền nêu trên cho Công ty B thì ông D còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B đối với bị đơn ông D, về khoản tiền bồi thường không được chấp nhận là 21.076.050 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Nguyên đơn Công ty B có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 1.053.803 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 39.898.000 đồng theo biên lai thu số 0007594 ngày 07 tháng 3 năm 2023 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 583.828 đồng theo biên lai thu số 0007736 ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, hoàn trả cho Công ty B số tiền tạm ứng án phí sau khi khấu trừ còn lại là 39.428.025 đồng.

3.2 Bị đơn ông D có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 79.841.542 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*. Ngày 19 tháng 4 năm 2024 bị đơn ông D làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm với các nội dung sau:

1. Bản án sơ thẩm đã sai lầm trong việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, dẫn đến áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp không đúng quy định, bởi giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn là giao dịch thương mại và chịu sự điều chỉnh của Luật Thương mại năm 2005.

2. Bản án sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của Công ty B, Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là

không đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự, bởi Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân.

3. Bản án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà là chưa đúng, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*. Tại Quyết định kháng nghị số 14/QĐ-VKS-DS ngày 08-5-2024 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm số 41/2024/DS-ST, ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm đối với số tiền phạt cọc 270.000.000 đồng (gấp hai lần số tiền nhận cọc) là không đúng, ảnh đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa giữ nguyên kháng nghị.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thư ký, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát, sau cùng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định, nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đúng thời hạn, đúng thẩm quyền và đúng với quy định tại các Điều 57, 278, 279 và 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ 1 có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà NLQ 1.

[2] Xét kháng cáo về tố tụng:

[2.1] Đối với kháng cáo về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-01-2023 thì Công ty B khởi kiện yêu cầu buộc ông D bồi thường hợp đồng đặc cọc và hợp đồng thuê nhà theo Hợp đồng đặt cọc thuê nhà số 2203/2022/HĐĐC-BBM ngày 22/3/2022 và Hợp đồng thuê nhà số 1604/2022/HĐTN – BBM ngày 16/4/2022 được ký kết giữa ông D với Công ty B - Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định. Bị đơn kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng là không có cơ sở.

[2.2] Đối với kháng cáo về việc xác định tư cách tham gia tố tụng:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-01-2023 thì Công ty B khởi kiện yêu cầu buộc ông D bồi thường hợp đồng đặc cọc và hợp đồng thuê nhà.

Căn cứ vào khoản 2 và khoản 3 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự nhận thấy bản án sơ thẩm xác định nguyên đơn là Công ty B. Bị đơn là ông Nguyễn Văn Hùng Việt là đúng quy định.

Riêng, bản án sơ thẩm xác định Công ty B – Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác, bởi:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 84 Bộ Luật Dân sự 2015 thì "*Chi nhánh, văn phòng đại diện là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân, không phải là pháp nhân*". Khoản 1 Điều 45 Luật Doanh nghiệp 2015 quy định: "*Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của doanh nghiệp, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của doanh nghiệp kể cả chức năng đại diện theo ủy quyền*…".

Đồng thời, tại khoản 6 Điều 84 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định: "*Pháp nhân có quyền, nghĩa vụ dân sự phát sinh từ giao dịch dân sự do chi nhánh, văn phòng đại diện xác lập, thực hiện*."

Do vậy, Công ty B – Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh không phải tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do vậy bị đơn kháng cáo về vấn đề này là có cơ sở.

[3] Xét kháng cáo; kháng nghị về nội dung:

Vào ngày 22/3/2022 Công ty B- Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh với ông D ký hợp đồng đặt cọc để thuê một phần căn nhà có diện tích 112m^2, tại số 91, đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số DC 816730, số vào sổ cấp GCN: CH00991, do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 25/02/2022 cho ông D, số tiền Công ty đặt cọc là 135.000.000 đồng.

Đến ngày 16/4/2022 Công ty B- Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh với ông D ký Hợp đồng thuê một phần nhà như đã nêu trên. Thời hạn thê là 05 năm kể từ ngày 25-12-2022 đến ngày 24-12-2027. Ngày giao nhà là ngày 25-11-2022, nhưng thời điểm tính tiền thuê nhà chính thức là ngày 25-12-2022. Mục đích thuê nhà: dùng làm Văn phòng, kho, của hàng, nhà lưu trú và hoạt động kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bên thuê.

Nhưng đến ngày 07-11-2022 ông D thông báo hủy hợp đồng thuê nhà với lý do tại thời điểm ký hợp đồng cho thuê nhà thì trước đó ông D đã ký hợp đồng cho Công ty cổ phần bán lẽ kỹ thuật số FPT thuê và phải ưu tiên cho công ty này tiếp tục ký kết hợp đồng thuê nhà.

[3.1] Xét về yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc, nhận thấy hợp đồng đặt cọc số 2203/2022/HĐĐC – BBM ngày 22/3/2022 là để giao kết và thực hiện hợp đồng thuê nhà, sau khi ký hợp đồng đặt cọc này thì các bên đã ký kết hợp đồng thuê nhà như đã nêu trên. Tuy nhiên, gần đến ngày giao nhà thì ông D đã thông báo không thực hiện hợp đồng cho thuê nhà với lý do tiếp tục gia hạn cho Công ty khác thuê theo hợp đồng đã ký trước đây, như vậy phía ông D đã vi phạm thỏa thuận về cho thuê nhà chứ không phải vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, tại khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 1604/2022/HĐTN – BBM ngày 16/4/2022 có nội dung: "*Bên A đã nhận của bên B số tiền đặt cọc 135.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc số 2203/2022/HĐĐC – BBM ngày 22/3/2022 là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Khi hợp đồng này chấm dứt trong mọi điều kiện thì bên A sẽ trả cho bên B số tiền đặt cọc ...*" (bút lục số 62). Và tại điểm h khoản 4.2 Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà có nêu: "*Trong trường hợp nếu bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hời hạn thì phải thông báo cho bên B biết trước ít nhất 3 tháng ... trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc*" (bút lục số 65).

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền đặt cọc và tiền phạt tiền đặt cọc gấp hai lần số tiền đặt cọc là chưa dúng thỏa thuận giữa các bên như đã nêu trên. Do vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát đối với số tiền đặt cọc là có cơ sở.

[3.2] Xét về yêu cầu bồi thường đối với hợp đồng thuê nhà, nhận thấy tại thời điểm nguyên đơn với bị đơn ký kết hợp đồng thuê nhà thì căn nhà cho thuê thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số DC 816730, số vào sổ cấp GCN: CH00991, do Ủy ban nhân dân thành phố S cấp ngày 25/02/2022 cho ông D. Việc ký kết hợp đồng giữa các bên hoàn toàn tự nguyện. Về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 119, 121 và khoản 2 Điều 122 Luật nhà ở; Điều 167 của Luật đất đai.

Xét về nội dung của hợp đồng: tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà nêu "*Ngày giao nhà và đất là ngày 25/11/2022*", nhưng vào ngày 07/11/2022 ông D

có Thông báo hủy Hợp đồng thuê nhà gửi cho Công ty B với lý do ông D phải tiếp tục gia hạn cho Công ty cổ phần bán lẽ dịch vụ kỹ thuật số FPT chi nhánh Sóc Trăng thuê theo hợp đồng trước đó. Như vậy, trường hợp Thông báo hủy Hợp đồng thuê nhà nêu trên của ông D được xem là tự ý đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nên lỗi hoàn toàn thuộc về phía bên cho thuê nhà là ông D. Vì vậy, hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng sẽ được giải quyết theo quy định của Điều 427 Bộ luật dân sự. Và theo nội dung thỏa thuận tại điểm h Điều 4 Hợp đồng thuê nhà số 1604/2022/HĐTN – BBM ngày 16/4/2022 hai bên đã ký: *"...Trong trường hợp Bên A (Bên cho thuê nhà ông D) đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải thông báo cho Bên B biết trước ít nhất 03 tháng bằng văn bản và bồi thường những khoản sau đây, trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày hết hạn thông báo: Toàn bộ chi phí xây dựng, sữa chữa, đầu tư biển hiệu, nội thất...và các chi phí phát sinh khác mà Bên B (Công ty B) đã đầu tư....Phạt 8% giá trị Hợp đồng bị vi phạm và Bên A bồi thường cho bên B 36 tháng tiền thuê nhà..."*. Do đó, nguyên đơn Công ty B khởi kiện yêu cầu buộc ông D bồi thường các khoản thiệt hại gồm 36 tháng tiền thuê nhà tương ứng số tiền 1.740.000.000 đồng; Phạt vi phạm hợp đồng 08% giá trị hợp đồng tương ứng số tiền 244.800.000 đồng; Lệ phí đóng lệ phí môn bài để thành lập chi nhánh số tiền 1.000.000 đồng; Tiền mua chữ ký số cho chi nhánh Công ty tại Sóc Trăng 1.277.100 đồng là có cơ sở.

Phía bị đơn cho rằng khi ký hợp đồng thì nguyên đơn đã biết căn nhà đang được cho Công ty khác thuê, nên đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được, đề nghị xem xét tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu.

Như đã phân tích nêu trên, nhận thấy tại thời điểm các bên ký hợp đồng thì thực tế căn nhà đang cho Công ty cổ phần bán lẽ dịch vụ kỹ thuật số FPT chi nhánh Sóc Trăng thuê, nhưng phía ông D đã cho phía nguyên đơn biết đến thời hạn giao nhà cho nguyên đơn thì thời hạn cho Công ty cổ phần bán lẽ dịch vụ kỹ thuật số FPT chi nhánh Sóc Trăng thuê đã hết, cụ thể là đết hết ngày 16-11-2022, đồng thời từ khi ký kết hợp đồng đến khi khởi kiện thì phía nguyên đơn cũng chưa vi phạm các thỏa thuận. Do vậy phía bị đơn yêu cầu xem xét tuyên hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở.

[4] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của bị đơn ông D có một phần cơ sở được chấp nhận.

[5] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án là không được chấp nhận.

[6] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Do án sơ thẩm bị cải sửa nên về án phí dân sự sơ thẩm cũng phải sửa cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Về án dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần, nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông D.

Chấp nhận kháng nghị số 14/QĐ-VKS-DS ngày 08-5-2024 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST, ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 95, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 và khoản 3 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Căn cứ các Điều 385, 398, 401, 418, 419, 427, 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 119, 121, 122 Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B đối với bị đơn ông D, về hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà.

1.1. Buộc ông D có nghĩa vụ trả lại cho Công ty B số tiền đặt cọc 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi năm triệu đồng) và số tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng cho thuê nhà là 1.987.077.100 đồng (một tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi bảy nghìn, một trăm đồng). Tổng cộng là 2.122.077.100 đồng (hai tỷ, một trăm hai mươi hai triệu, không trăm bảy mươi bảy nghìn, một trăm đồng).

1.2. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty B có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông D không thanh toán số tiền nêu trên cho Công ty B thì ông D còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B đối với bị đơn ông D, về khoản tiền bồi thường không được chấp nhận là

291.076.050 đồng (hai trăm chín mươi mốt triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, không trăm năm mươi đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Nguyên đơn Công ty B có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 14.553.802 đồng (mười bốn triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, tám trăm lẻ hai đồng), nhưng khấu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 39.898.000 đồng (ba mươi chín triệu, tám trăm chín mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007594 ngày 07 tháng 3 năm 2023 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 583.828 đồng (năm trăm tám mươi ba nghìn, tám trăm hai mươi tám đồng) theo biên lai thu số 0007736 ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, như vậy Công ty B được nhận lại số tiền tạm ứng sau khi khấu trừ còn lại là 25.928.026 đồng (hai mươi năm triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn, không trăm hai mươi sáu đồng).

3.2 Bị đơn ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 74.441.540 đồng (bảy mươi bốn triệu, bốn trăm bốn mươi mốt nghìn, năm trăm bốn mươi đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông D không phải chịu, hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001690 ngày 24-4-2024 của cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tp Sóc Trăng;
- Chi cục THADS tp Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Tố Hương