

Bản án số: 791/2019/DS-PT

Ngày: 09/9/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Liên Minh

Ông Nguyễn Ngọc Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Tiến Thịnh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm H Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/7/2019; 22/7/2019; 03/9/2019 và 09/9/2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 678/2018/TLPT-DS ngày 25/12/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 592/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 14/2018/QĐ-SCBSBA ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2956/2019/QĐ-PT ngày 01/7/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5537/2019/QĐPT-LĐ ngày 22/7/2019 và Thông báo số 6226/TB-TA ngày 20/8/2019 về thời gian, địa điểm tiếp tục phiên tòa, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C

Trụ sở: 1/16 Đường A, Phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N, có địa chỉ trụ sở chính tại 124 Đường X, phường 2, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh)

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị L, chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 1/16 Đường A, Phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972

2/ Bà Võ Thị T, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: 468/1 Đường Y, Phường 9, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2017 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà Nguyễn Thị L – đại diện theo pháp luật của Công ty trình bày:

Ngày 19/8/2016, công ty TNHH P.C (sau đây gọi tắt là Công ty P.C) và ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị T ký hợp đồng thuê căn nhà số 177/14 Đường 3/2, Phường 11, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn hợp đồng thuê là 3 năm kể từ ngày 19/8/2016 đến hết ngày 18/8/2019), giá thuê nhà là 32.000.000 đồng/tháng, tiền thuê nhà thanh toán 01 tháng/lần vào ngày 19-21 hàng tháng, tiền đặt cọc là 64.000.000 đồng tương đương với 02 tháng thuê nhà. Công ty đã thanh toán tiền nhà tháng 6/2017 cho bà T.

Ngày 09/6/2017, bà T nhắn tin thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn và yêu cầu giao trả nhà vào ngày 18/6/2017. Thời điểm này công ty đã thanh toán tiền thuê nhà tháng 06/2017 cho bà T.

Ngày 18/6/2017, Công ty P.C chuyển đi nơi khác, trả nhà và yêu cầu bị đơn thanh lý hợp đồng nhưng bà T không thực hiện. Công ty P.C đã nhiều lần liên hệ với bà T để giao nhà, thanh lý hợp đồng nhưng bà T không thực hiện đã ảnh hưởng tới lợi ích hợp pháp của công ty P.C. Căn cứ vào hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 11/8/2016, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 64.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 128.000.000 đồng; Bồi thường thiệt hại do việc chấm dứt hợp đồng trước hạn là 100.000.000 đồng.

Ngày 17/8/2017, Công ty P.C khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H, bà T phải trả số tiền 64.000.000 đồng tiền đặt cọc, đền bù 128.000.000.000 đồng tiền vi phạm nghĩa vụ quy định tại điều 2.5 của hợp đồng và bồi thường thiệt hại do trả nhà trước thời hạn, dán thông báo vu khống tới công ty số tiền tạm tính là 50.000.000 đồng.

Ngày 11/10/2018, bà L đại diện cho công ty P.C có văn bản gửi tới Tòa xác định Công ty yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa công ty P.C với ông H, bà T. Buộc ông H, bà T phải trả số tiền đặt cọc 64.000.000 đồng tiền đặt cọc và đền bù 128.000.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ quy định tại 2.5 của hợp đồng thuê nhà và rút yêu cầu bồi thường thiệt hại là 50.000.000 đồng.

Ngày 12/12/2017, bà T trình bày trong bản tự khai: Ngày 08/6/2017, bà liên hệ điện thoại cho bà L – đại diện công ty P.C cho người muốn mua nhà vào xem nhà. Tuy nhiên, trưa ngày 09/6/2017, bà L đã nói với người xem nhà của bà là nhà đang tranh chấp nên bà không bán được nhà. Ngày 21/6/2017 và ngày 21/7/2017, bà nhắn tin yêu cầu bà L trả tiền thuê nhà hai tháng nhưng bà L không thanh toán tiền nhà cũng như tiền điện nước trong 2 tháng 06 và 07/2017 cho vợ chồng bà. Ngày 22/7/2017, vợ chồng bà yêu cầu Thừa phát lại Quận 1 tiến hành lập vi bằng ghi nhận sự việc như trên. Trong quá trình thuê nhà, Công ty của bà L làm thám tường nhà nên yêu cầu bà L phải bồi thường 30 triệu đồng,

bồi thường 50 triệu đồng do sửa chữa nhà và yêu cầu phải đóng 02 tháng tiền nhà, tiền điện nước trong tháng 6, 7/2017.

Ông H trình bày trong bản tự khai: Ngày 11/8/2016, vợ chồng ông cho công ty P.C thuê nhà với thời hạn: 03 năm, thời hạn thanh toán vào ngày 18-21 hàng tháng. Tuy nhiên, công ty không thanh toán 02 tháng (6,7/2017) đúng hạn. Ngày 22/7/2017, vợ chồng ông yêu cầu Thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận sự việc. Nay yêu cầu công ty P.C phải thanh toán 02 tháng tiền nhà, tiền điện nước, tiền sửa chữa các vết thấm trên tường là 72.000.000 đồng.

Toà án triệu tập bà T và ông H để tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải... theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông H, bà T đều vắng mặt không rõ lý do, đồng thời có yêu cầu từ chối hòa giải trong biên bản tổng đạt vào 12/4/2018.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông H, bà T lập ngày 11/8/2016. Yêu cầu ông H, bà T trả lại số tiền đặt cọc là 64.000.000 đồng, bồi thường theo hợp đồng đã cam kết là 128.000.000 đồng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông H trình bày: Khi ký hợp đồng thuê nhà cả ba người ký hợp đồng mới có hiệu lực pháp luật, còn việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà do bà T nhắn tin cho bà L ông không biết.

Bà T trình bày: Bà thừa nhận ngày 09/6/2017 bà nhắn tin cho bà L (đại diện Công ty P.C) yêu cầu trả nhà với lý do hàng xóm phàn nàn Công ty P.C trong thời gian thuê nhà đã làm ảnh hưởng tới nhà bên cạnh, ngăn cản người tới xem nhà để thực hiện giao dịch mua bán với vợ chồng bà. Số tiền thuê nhà hàng tháng do Công ty P.C chuyển qua tài khoản cá nhân bà làm đại diện, bà đều thông báo cho ông H biết và số tiền trên được sử dụng chung cho mục đích gia đình.

Nay ông H và bà T đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu Công ty P.C phải trả 02 tháng tiền nhà (tháng 6,7/2017). Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trả lại tiền đặt cọc là 64.000.000 đồng và bồi thường 128.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 592/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 307, 472, 492 và khoản 3 Điều 498 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 122 và khoản 4 Điều 132 của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ,

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C.

Chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa Công ty TNHH P.C và ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị T lập ngày 11/8/2016.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH P.C số tiền là 192.000.000 (Một trăm chín mươi hai triệu) đồng [Trong đó số tiền đặt cọc thuê nhà là 64.000.000 (sáu mươi bốn triệu) đồng và số tiền bồi thường là 128.000.000 (Một trăm hai mươi tám triệu) đồng], thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T phải chịu 9.600.000 (Chín triệu, sáu trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho Công ty TNHH P.C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.300.000 (Bảy triệu, ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001829 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ngày 26/11/2018 bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 592/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Hội đồng xét xử động viên, hòa giải nhưng các bên đương sự không thương lượng, hòa giải được với nhau.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do phía bị đơn không đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với nguyên đơn; Tin nhắn thông báo trả nhà của bà T một mình thông báo cho bà L không phải là văn bản thông báo ngưng hợp đồng thuê nhà vì không có ý chí của ông H và phía nguyên đơn cũng có tin nhắn trả lời xác nhận; Phía

nguyên đơn đã tự ý trả nhà chấm dứt hợp đồng trước hạn vào ngày 18/6/2017 và đã lập vi bằng xác nhận ngày 19/6/2017.

- Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng:

Ngày 14/11/2018 Tòa án nhân dân Quận Q. Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên án vụ án. Ngày 26/11/2018 bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là còn trong hạn luật định theo Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó kháng cáo của ông H, bà T được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N) có bà Nguyễn Thị L làm người đại diện theo pháp luật có đơn đề ngày 30/8/2019 yêu cầu giải quyết vắng mặt và vắng mặt phiên tòa ngày 03/9/2019 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án là đúng quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Căn cứ tin nhắn của bà T (đại diện cho bên cho thuê nhà) ngày 09/6/2017 thông báo cho bên bà L là bên thuê nhà trả nhà và căn cứ thông báo ngày 22/7/2017 của phía cho thuê nhà về việc lấy lại nhà có cơ sở xác định phía bên cho thuê là ông H, bà T đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì điều vi phạm thời gian báo trước cho bên thuê theo thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà. Phía thuê nhà là Công ty do bà L đại diện đã lập vi bằng xác nhận việc trả nhà theo yêu cầu của phía cho thuê là hợp pháp. Phía ông H bà T cho rằng bà T đại diện bên cho thuê ghi trong hợp đồng chỉ là đại diện tài khoản nhận tiền nhà cho thuê là suy đoán, không được chấp nhận. Căn cứ Điều 2.5 của hợp đồng thuê nhà thì phía bà T, ông H đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên phải có nghĩa vụ với bên thuê nhà là Công ty. Tại cấp sơ thẩm phía bị đơn có những yêu cầu về tiền thuê nhà, tiền điện, nước nhưng không đóng tạm ứng án phí nên cấp sơ thẩm và phúc thẩm không xem xét giải quyết. Cấp sơ thẩm buộc ông H bà T phải cùng có nghĩa vụ trả tiền cọc thuê nhà và tiền bồi thường chi phí khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà cho nguyên đơn là phù hợp. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ngày 14/11/2018 Tòa án nhân dân Quận Q, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm và tuyên án vụ án. Ngày 26/11/2018 bị đơn là ông Nguyễn Văn

H và bà Võ Thị T nộp đơn kháng cáo và nộp đủ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó kháng cáo của ông H và bà T được chấp nhận xem xét tại cấp phúc thẩm.

[2] Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N) có bà Nguyễn Thị L làm người đại diện theo pháp luật có đơn đề ngày 30/8/2019 yêu cầu giải quyết vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa ngày 03/9/2019 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án là đúng quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét kháng cáo của bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T:

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 14/7/2017 được Tòa án nhân dân Quận Q thụ lý thì Nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C có trụ sở tại: 1/16 Đường A, Phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Nguyễn Thị L.

Quá trình thụ lý, thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân Quận Q vẫn xác định nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C có trụ sở tại: 1/16 Đường A, Phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, người đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Nguyễn Thị L.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm sau khi Hội đồng xét xử hỏi và yêu cầu nguyên đơn xác định có sự thay đổi về giấy phép hoạt động, pháp nhân, đại diện pháp luật. Phía nguyên đơn cho biết và cung cấp chứng cứ là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp (Đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 22/01/2018) thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (tên cũ) được đổi tên là Công ty TNHH V.N, có địa chỉ trụ sở chính tại 124 Đường X, phường 2, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị L, chức danh Giám đốc.

Như vậy, cấp sơ thẩm còn thiếu sót khi không thu thập chứng cứ, tài liệu về việc thành lập, thay đổi doanh nghiệp đối với nguyên đơn để xác định đúng tên, địa chỉ của nguyên đơn để xét xử vụ án. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn không có ý kiến và yêu cầu gì về sự thay đổi tên, địa chỉ của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi tên và địa chỉ của nguyên đơn vẫn thể hiện trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có tên cũ của Công ty như đơn khởi kiện. Do đó chỉ cần bổ sung tên mới của nguyên đơn theo chứng cứ mới được thu thập tại cấp phúc thẩm. Xét thấy vi phạm trên không làm thay đổi nội dung chính của vụ án đang giải quyết nên lưu ý cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Xét kháng cáo của ông H và bà T về việc không đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà: Cấp sơ thẩm căn cứ các điều khoản trong hợp đồng thuê nhà được lập ngày 11/8/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn; Căn cứ chứng cứ là các tin nhắn trên diện thoại di động của người đại diện pháp luật của nguyên đơn với một bị đơn là bà T (Trong vụ án có hai bị đơn) để giải quyết vụ án. Cụ thể, theo

án sơ thẩm thì tin nhắn vào lúc 09 giờ 24 phút ngày 09/6/2017 của bà T gửi đến điện thoại di động bà L (Giám đốc Công ty) với nội dung: *“Chị có nhu cầu sử dụng lại căn nhà đang cho em thuê tại địa chỉ là 177/14 đường 3/2. Đến chiều ngày 18/6/2017 em vui lòng trả lại mặt trống giúp chị giúp cùng ngày nhận chị bồi thường hợp cho L. Cùng với tin nhắn này chị có gởi thông báo qua bưu điện. Nhận được tin trả lời chị biết n”* được xem là thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn giữa hai bên. Cấp sơ thẩm chỉ trích nội dung của tin nhắn vào lúc 09 giờ 24 phút ngày 09/6/2017 của bà T gửi đến điện thoại di động bà L (Giám đốc Công ty) nhưng không trích nội dung tin nhắn của bà L (Giám đốc Công ty) phản hồi lại bà T lúc 09 giờ 45 phút cùng ngày 09/6/2017 với nội dung: *“Dạ nếu được, anh chị cho em xin cái hẹn hôm nay hoặc ngày mai gặp cả anh và chị để ký biên bản là anh chị đòi lại căn nhà 177/14 đường 3/2, không cho em thuê nữa. đồng thời anh chị sẽ bàn giao lại cho em tiền cọc là 68.000.000 và tiền đền bù hợp đồng là 128.000.000 vào ngày 18/6. Vì nhà thuộc sở hữu của cả 2 anh chị nên 1 mình chị đơn phương thông báo em e là không đúng luật ạ. Em cảm ơn.”*

Cấp sơ thẩm cho rằng: Việc nhắn tin qua lại giữa bà L (đại diện công ty P.C) và bà T với nội dung nêu trên được coi là thỏa thuận mới phát sinh của hai bên. Thời điểm này không có ai ngăn cản và phản đối yêu cầu mới phát sinh này. Ngày 18/6/2017, công ty P.C tiến hành giao nhà theo yêu cầu của bị đơn nhưng bị đơn không thực hiện nên ngày 19/6/2017, nguyên đơn đã yêu cầu Thừa phát lại Quận Q lập vi bằng ghi nhận sự việc nguyên đơn đã tiến hành giao thông báo trả nhà, giao nhà trống (kèm theo hình ảnh vi bằng) theo địa chỉ nhà riêng của ông H, bà T tại 468/1 Đường Y, Phường 9, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh và nhà thuê số 177/14 Đường 3/2, phường 11, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó đã xác định: Từ thỏa thuận mới phát sinh ngày 09/6/2017 đến văn bản thông báo trả nhà của ông H, bà T lập ngày 22/7/2017 yêu cầu chấm dứt hợp đồng, trả lại căn nhà số 177/14 Đường 3/2, Phường 11, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đều vi phạm thời hạn báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà theo quy định của pháp luật. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 64.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời cấp sơ thẩm cũng căn cứ hợp đồng thuê nhà giữa hai bên và trách nhiệm của sở hữu chung để chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc ông H và bà T liên đới bồi thường số tiền 128.000.000 đồng cho phía nguyên đơn.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Căn cứ theo hợp đồng thuê nhà được lập ngày 11/8/2016 giữa nguyên đơn với bị đơn thì tại Điều 5: Cam kết chung thể hiện: *“Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã ghi trong hợp đồng. Nếu có xảy ra tranh chấp hoặc có một bên vi phạm hợp đồng thì hai bên sẽ giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp không tự giải quyết được, hai bên sẽ đưa vụ việc ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền...”*;

Tại Điều 2: 2.5 thể hiện: *“Nếu bên A ngưng hợp đồng trước thời hạn thuê, kể cả trường hợp bên A chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà số 177/14*

Đường 3/2, phường 11, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thì phải thông báo cho bên B biết trước ít nhất một tháng bằng văn bản, và ngoài việc hoàn lại đầy đủ tiền đặt cọc (như Điều 2.4) thì bên A phải đền bù thêm khoản tiền 128.000.000VND chi phí cho bên B.”;

Tại Điều 2: 2.4 thể hiện: “Sau khi giao nhận cọc, bên B thay đổi ý kiến và không tiếp tục thuê nhà thì bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại nếu bên A thay đổi ý kiến và không cho bên B thuê nhà thì bên A đền bù gấp đôi số tiền cọc đã nhận của bên B.”;

Tại Điều 2: 2.2 thể hiện: “Bên B sẽ đặt cọc cho bên A số tiền là 64.000.000 VND (sáu mươi bốn triệu đồng) tương đương 2 tháng tiền nhà. Sau khi kết thúc hợp đồng bên A sẽ hoàn trả lại số tiền đặt cọc này cho bên B ngay sau khi bên B bàn giao căn nhà thuê.”

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho rằng phía bị đơn là chủ nhà cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với phía nguyên đơn là người thuê nhà nên đã vi phạm hợp đồng thuê nhà mà hai bên đã ký kết nên phải trả lại tiền đã đặt cọc là 64.000.000 đồng và bồi thường tiền chi phí là 128.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là tin nhắn vào lúc 09 giờ 24 phút ngày 09/6/2017 của bà T gửi đến điện thoại di động bà L (Giám đốc Công ty) và nội dung trao đổi điện thoại với bà T trước đó vào ngày 08/6/2017 cho rằng bà T lấy lại nhà không cho nguyên đơn tiếp tục thuê. Xét thấy với chứng cứ là tin nhắn qua điện thoại di động và trao đổi qua lại giữa bà T với bà L qua điện thoại về việc không cho bên thuê tiếp tục thuê nhà nữa và trả nhà vào ngày 18/6/2017 chỉ được xác định là đại diện của hai bên đang thương lượng với nhau về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà vì ngoài tin nhắn của bà T tới bà L thì bà L cũng có tin nhắn gửi đến bà T sau đó vào lúc 09 giờ 45 phút cùng ngày 09/6/2017. Sau tin nhắn này của bà L gửi đến bà T thì bà T, ông H không tiếp tục có điện thoại hoặc gửi tin nhắn nào khác đến bà L mặc dù bà L tiếp tục có nhiều tin nhắn khác gửi đến bà T về việc sẽ trả nhà vào ngày 18/6/2017 và yêu cầu phía cho thuê nhà bồi thường và trả tiền cọc. Phía bà T, ông H từ ngày 09/6/2017 đến ngày 18/6/2017 không có hành vi nào đến mặt bằng cho thuê để lấy lại nhà hoặc gây áp lực với bên thuê nhà để lấy lại nhà hoặc có hành vi bán nhà cho người khác và ngưng hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Như vậy có căn cứ thấy rằng tin nhắn qua lại giữa bà T với bà L không phải được xem là thỏa thuận mới giữa hai bên như án sơ thẩm đã nhận định vì hai bên không thống nhất được với nhau bất cứ nội dung mới nào vì thỏa thuận, thương lượng giữa hai bên đã chấm dứt sau tin nhắn lúc 09 giờ 45 phút ngày 09/6/2017 của bà L gửi bà T. Ngoài ra, căn cứ hợp đồng thuê nhà đã xác định chủ thể của hợp đồng phía bên cho thuê là ông H và bà T là đồng sở hữu nhà và cả hai cùng có quyền lợi và nghĩa vụ ngang nhau trong giao dịch hợp đồng dân sự. Việc bà L cho rằng trong hợp đồng thuê nhà có ghi nhận bà T đại diện bên cho thuê nhưng khi ký hợp đồng đều phải có cả hai gồm ông H và bà T cùng ký hợp đồng, hợp đồng cũng không thể hiện rõ nội dung đại diện của bà T phía bên cho thuê, các bên cũng xác định không có văn bản ủy quyền nào của ông H cho bà T đại diện để ký kết, thương lượng giữa hai bên khi thực hiện hợp đồng thuê nhà. Căn cứ hợp

đồng thuê nhà có quy định rõ tại Điều 2: 2.5 là: “*Nếu bên A ngưng hợp đồng trước thời hạn thuê, kể cả trường hợp bên A chuyển nhượng quyền sử dụng căn nhà số 177/14 Đường 3/2, phường 11, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh thì phải thông báo cho bên B biết trước ít nhất một tháng bằng văn bản,...*” như vậy tin nhắn qua điện thoại của bà T gửi bà L thông báo lấy lại nhà vào lúc 09 giờ 24 phút ngày 09/6/2017 hoàn toàn không được xem là thông báo bằng văn bản vì không có ý chí của chủ thể cho thuê nhà là ông H, nội dung không rõ ràng (sai chính tả, không rõ nghĩa của câu chữ tin nhắn) và cũng không đúng thời hạn quy định của hợp đồng. Do đó, với tư cách của người đang thuê nhà thì phía Công ty do bà L đại diện pháp luật không thể tự thực hiện theo yêu cầu của tin nhắn do bà T gửi cho bà L. Như vậy có cơ sở để xác định, phía bị đơn là ông H, bà T là bên cho thuê nhà không đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn và chứng cứ là vi bằng do Thừa phát lại Quận Q lập ngày 19/6/2017 theo yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C do bà L làm giám đốc đại diện pháp luật, xác định Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 11/8/2016 và trả nhà cho ông H, bà T nhưng không có sự chứng kiến bàn giao và nhận nhà giữa hai bên vào ngày 18/6/2017. Phía công ty cũng không ghi nhận chỉ số điện, nước làm cơ sở để thanh toán như thỏa thuận của hợp đồng. Căn cứ hợp đồng thuê nhà có thời hạn thuê đến ngày 19/8/2019, phía Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 18/6/2017 là tự ngưng hợp đồng và không tiếp tục thuê nhà nữa nên phía thuê nhà phải mất tiền cọc là 64.000.000 đồng đã đặt cọc cho bên cho thuê nhà. Do bên cho thuê nhà là ông H và bà T không ngưng hợp đồng thuê nhà và đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn nên phía bà T và ông H cũng không phải bồi thường số tiền 128.000.000 đồng cho phía nguyên đơn như yêu cầu khởi kiện. Do đó có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông H và bà T.

[6] Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N) có bà Nguyễn Thị L làm người đại diện theo pháp luật yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 393 Bộ luật dân sự năm 2015 giải thích trường hợp sau khi bà T gửi tin nhắn cho bà L vào lúc 9 giờ 45 phút ngày 09/6/2017 thì phía bà L có nhiều tin nhắn xác nhận là trả nhà đúng hạn như thỏa thuận và đề nghị của bà T. Như vậy bà T yêu cầu lấy nhà là mong muốn của bà T và bà L giao trả nhà đúng hạn theo yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp thuận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét như đã phân tích ở phần trên, xác định những tin nhắn của cá nhân giữa bà T với bà L mới chỉ được xem là thương lượng, thỏa thuận nhưng không đạt được để đi đến giao kết hợp đồng hoặc thỏa thuận mới nên không có cơ sở để xem xét áp dụng pháp luật như phía nguyên đơn yêu cầu.

[7] Đối với việc cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng thuê nhà ký kết ngày 11/8/2016 giữa hai bên nhưng không tuyên rõ thời điểm chấm dứt là không đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án. Như phân tích ở phần trên, phía Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N) có bà

Nguyễn Thị L làm người đại diện theo pháp luật đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào ngày 18/6/2017 và phải chịu mất tiền cọc như giao kết của hợp đồng nên phải xác định hợp đồng thuê nhà được chấm dứt vào ngày 18/6/2017. Do đó, cần phải sửa án sơ thẩm và xác định hợp đồng thuê nhà giữa hai bên chấm dứt vào ngày 18/6/2017.

[8] Phía bị đơn là ông H và bà T có chứng cứ là vi bằng do thừa phát lại Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 25/7/2017 về việc ông H và bà T mở cửa nhà cho thuê để lấy lại nhà theo thông báo ngày 22/7/2017 gửi Công ty do bà L đại diện vì phía Công ty vẫn giữ chìa khóa nhà, bằng hiệu chưa tháo dỡ nên cho rằng vẫn còn hợp đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ, phía Công ty đã xác định chấm dứt thuê nhà vào ngày 18/6/2017 và có niêm yết thông báo, lập vi bằng đúng quy định nên phía ông H và bà T lấy lại nhà từ sau ngày 18/6/2017 vào thời điểm nào là quyền của chủ sở hữu nhà. Việc lập vi bằng để chứng kiến việc ghi nhận tình trạng nhà, chỉ số điện, nước là để có cơ sở xem xét đến quyền yêu cầu của phía ông H và bà T đối với Công ty theo thỏa thuận của hợp đồng. Do cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[9] Đối với ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa cho rằng cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở như phân tích của Hội đồng xét xử phân trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những tình tiết, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy nội dung và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T là có cơ sở nên chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N).

[10] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H và bà T được chấp nhận kháng cáo và sửa án sơ thẩm nên không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho ông H và bà T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 293 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật từ ngày 01/7/2016.

- Điều 424, Điều 426, Điều 480, Điều 492, Điều 498 và Điều 499 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 121, Điều 122, Điều 130 của Luật Nhà ở 2014;

- 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T, sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N) về việc buộc ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH P.C số tiền là 192.000.000 đồng (Một trăm chín mươi hai triệu đồng). Trong đó số tiền đặt cọc thuê nhà là 64.000.000 (sáu mươi bốn triệu) đồng và số tiền bồi thường là 128.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tám triệu đồng). Hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N) với ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T vào ngày 11/8/2016 được chấm dứt vào ngày 18/6/2017.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N) phải chịu 9.600.000 đồng (Chín triệu, sáu trăm nghìn đồng). Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C đã nộp là 7.300.000 đồng (Bảy triệu, ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0001829 ngày 12/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q. Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.C (Tên mới: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.N) còn phải nộp số tiền 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T không phải chịu. Trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do ông H và bà T đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số AA/2016/0007361 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự..

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao (Tại Tp.HCM);
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Thi hành án dân sự Quận Q;
- Tòa án nhân dân Quận Q;
- Các đương sự (để thi hành);

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

- Lưu.

Nguyễn Tiến Dũng