

Bản án số: 1101/2023/DS-PT

Ngày: 29 - 11 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Cương

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29/11/2023, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 356/2023/TLPT-DS ngày 02/10/2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4573/2023/QĐ-PT ngày 04/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 14531/2023/QĐ-PT ngày 31/10/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH C.

Trụ sở: Tầng 7, số 07 đường C, Phường B, quận T, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh M, sinh năm 1995; Chức danh: Giám đốc. Địa chỉ tạm trú: Phòng 02.10.06 Tòa J2 chung cư H, số 118 Đường B, Phường M, Quận M, Thành phố H (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Số 7A đường C, Phường B, quận T, Thành phố H.

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ph (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH C (có ông Nguyễn Văn M1 đại diện theo ủy quyền) trình bày như sau:*

Ngày 23/7/2020, Công ty TNHH C (sau đây gọi tắt là Công ty C) đã ký kết 02 Hợp đồng thuê mặt bằng đề ngày 23/7/2020 với bà Nguyễn Thị Ph, nội dung chính của hợp đồng như sau:

Hợp đồng thứ nhất: Giá thuê 15.000.000 đồng/tháng, đã đưa đủ tiền đặt cọc cho bà Ph là 23.000.000 đồng. Hợp đồng thứ hai: Giá thuê từ ngày ký cho đến tháng 6/2021 là 6.000.000 đồng/tháng, từ tháng 7/2021 đến tháng 6/2022 là 7.000.000 đồng/tháng, đã đưa đủ tiền đặt cọc cho bà Ph là 7.000.000 đồng; số tiền cọc sẽ được trả lại cho bên B (Công ty C) khi kết thúc hợp đồng và sau khi bên B đã thanh toán hết tiền điện, nước, Internet, truyền hình cáp; thời hạn thuê từ ngày ký hợp đồng (23/7/2020) đến ngày 30/6/2022, thuê tầng 7, nhà số 07 đường C, Phường B, quận T, Thành phố H.

Sau đó, người quản lý tòa nhà nói có người muốn thuê lại mặt bằng mà công ty đang thuê với giá cao hơn, muốn không bị bà Ph lấy lại mặt bằng trước thời hạn thì đặt cọc thêm cho bà Ph. Do sợ bị lấy lại mặt bằng sẽ ảnh hưởng đến công việc, Công ty C đồng ý đặt cọc thêm cho bà Ph nên ngày 20/3/2021, Công ty C và bà Ph tiếp tục ký thêm một bản phụ lục hợp đồng (đây là bản sửa đổi, bổ sung của hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 23/7/2020) với nội dung: Công ty C đã cọc thêm cho bà Ph số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng. Tổng cộng 02 bản hợp đồng và 01 bản phụ lục hợp đồng, Công ty đã đặt cọc cho bà Ph số tiền 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng. bà Ph yêu cầu thanh toán tiền mặt và Công ty C thanh toán đủ tiền đặt cọc cho bà Ph, thì bà Ph mới cho Công ty C thuê và sử dụng mặt bằng là toàn bộ tầng 7, nhà số 07 đường C, Phường B, quận T, Thành phố H.

Trước khi kết thúc hợp đồng, Công ty C đã thông báo không tiếp tục thuê và hoàn trả mặt bằng. Tuy nhiên, bà Ph lại yêu cầu công ty phải thuê thêm 03 tháng ngoài hợp đồng bằng giao kèo miệng qua ứng dụng nhắn tin Zalo thì mới trả lại cọc; để tránh phát sinh tranh cãi thì Công ty C đã chấp nhận thuê thêm 03 tháng là đến hết tháng 9 năm 2022 và đã thanh toán đủ tiền nhà và các chi phí phát sinh như điện, nước,... Đến ngày 29/9/2022, Công ty C đã tiến hành dọn dẹp mặt bằng, đã thanh toán tất cả chi phí dịch vụ phát sinh trong quá trình hoạt động và yêu cầu bà Ph trả lại tiền cọc nhưng bà Ph vẫn không chịu trả lại số tiền cọc cho Công ty C.

Do đó, Công ty C yêu cầu Tòa án và Hội đồng xét xử buộc cá nhân bà Nguyễn Thị Ph trả lại số tiền cọc là 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng, không yêu cầu lãi suất, yêu cầu trả 01 lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Ph vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và không gửi văn bản trình bày ý kiến.*

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 55/2023/QĐ-SCBSBA ngày 11/7/2023, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH C.

Buộc bà Nguyễn Thị Ph hoàn trả lại cho Công ty TNHH C số tiền cọc là 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng của 02 Hợp đồng thuê mặt bằng đề ngày

23/7/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 20/3/2021, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật

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 thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí sơ thẩm:

Hoàn lại cho Công ty TNHH C tiền tạm ứng án phí là 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0032284 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố H.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự, quyền kháng nghị của Viện kiểm sát và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Ngày 26/6/2023, bà Nguyễn Thị Ph (bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, vì bà không nhận được bất kỳ thông tin nào để tham gia phiên xử của Tòa án để bà có thể cung cấp chứng cứ bảo vệ quyền lợi của bà. Bà đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người kháng cáo là bà Nguyễn Thị Ph trình bày:* Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với những lý do sau đây:

Về tố tụng: Bà không nhận được bất cứ thông tin nào để tham gia phiên xét xử của Tòa án để cung cấp chứng cứ bảo vệ quyền lợi của bà. Mặt bằng cho thuê do bà và chồng là ông Trần Văn S cùng đứng tên sở hữu trên giấy chứng nhận, nhưng Tòa án không đưa ông S vào tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Ngày 23/7/2020, bà có ký hợp đồng cho Công ty TNHH C thuê Lầu 7 tại số 7 đường C, Phường B, quận T, Thành phố H và có nhận cọc để đảm bảo cho việc thuê và tuân thủ hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Người liên lạc, thỏa thuận việc thuê nhà với bà là bà H - đại diện nguyên đơn. Hai bên có thỏa thuận qua tin nhắn Zalo về việc kéo dài thời hạn hợp đồng thêm 03 tháng, thời hạn kết thúc hợp đồng là 30/9/2022.

Ngày 19/9/2022, bà H có trao đổi với bà qua Zalo về việc thuê tiếp, bà đồng ý, theo đó từ đầu tháng 10 năm 2022 nguyên đơn thanh toán tiếp tiền thuê nhà, bà giao cho người quản lý mới làm việc các nội dung liên quan.

Ngày 27/9/2022, bà H nói không thuê nữa, bà không đồng ý, nếu nguyên đơn không thuê nữa thì tìm khách khác thuê lại hoặc báo trước 03 tháng để quản

lý của bà tìm khách khác, bà sẽ thu tiền nhà từ ngày 01/10/2022. Nay nguyên đơn không thuê nữa thì phải mất tiền đặt cọc, bà không đồng ý trả số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu. Vì vậy, bà đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm. Về tiền thuê nhà và các chi phí phát sinh giữa hai bên, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết và cũng không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Ông Hồ Thanh M là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn Công ty TNHH C trình bày:* Công ty TNHH C không còn ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M1, tôi sẽ tự mình tham gia tố tụng trong vụ án.

Nguyên đơn chỉ ký hợp đồng thuê nhà với bà Nguyễn Thị Ph, giao tiền đặt cọc và tiền thuê nhà hàng tháng cho bà Ph. Công ty TNHH C không giao tiền thuê nhà và tiền đặt cọc cho chồng bà Ph, không biết chồng bà Ph là ai và cũng không yêu cầu chồng bà Ph phải trả lại tiền đặt cọc, nên cấp sơ thẩm không triệu tập chồng bà Ph là đúng.

Mặt khác, khi hết thời hạn của hợp đồng thuê nhà vào ngày 30/6/2022, hai bên thỏa thuận qua Zalo kéo dài thời hạn hợp đồng thêm 03 tháng, tức là ngày cuối cùng của thời hạn thuê là ngày 30/9/2022. Trước khi hết thời hạn thuê này, hai bên có trao đổi về việc thuê tiếp, nhưng vẫn chưa ký hợp đồng và ngay sau đó nguyên đơn đã báo cho bị đơn biết là không thuê nữa, yêu cầu bà Ph trả lại tiền cọc và nhận lại mặt bằng nhưng bà Ph không đến. Vì vậy, ngày 29/9/2022, nguyên đơn đã dọn hết các tài sản của mình và trả lại mặt bằng trống, đồng thời chuyển khoản cho bị đơn các khoản chi phí phát sinh như tiền điện, tiền nước, Internet, vv... nội dung này nguyên đơn đã lập Vi bằng giao nộp tại hồ sơ. Nguyên đơn không còn nợ bị đơn bất kỳ khoản tiền nào. Nay, nguyên đơn yêu cầu cá nhân bà Nguyễn Thị Ph trả lại tiền đặt cọc 90.000.000 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực, không yêu cầu trả lãi, không yêu cầu chồng bà Ph liên đới trả cùng bà Ph. Vì vậy, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ph, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ph thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Tại phiên tòa, hai bên xác nhận thời hạn hợp đồng kéo dài đến hết ngày 30/9/2022, trước khi hết thời hạn này hai bên có thương lượng để tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà nhưng vẫn chưa ký kết bằng văn bản. Nguyên đơn đã giao trả mặt bằng trống cho bà Nguyễn Thị Ph vào ngày 29/9/2022 nhưng bà Ph không đến nhận bàn giao, nguyên đơn cũng đã trả đủ tiền thuê nhà và các chi phí phát sinh cho bà Ph đến hết tháng 9 năm 2022, nhưng bà Ph chưa trả lại số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng cho nguyên đơn, nên nay nguyên đơn yêu cầu bà Ph trả tiền đặt cọc là có căn cứ. bà Ph kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng

minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ph, 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 thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 20/6/2023, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2023/DS-ST, bị đơn bà Nguyễn Thị Ph vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 26/6/2023, Tòa án tổng đạt hợp lệ bản án sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ph. Ngày 26/6/2023, bà Nguyễn Thị Ph nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Việc cung cấp bổ sung văn bản, tài liệu tại cấp phúc thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Ph cung cấp cho Tòa án bản phô tô nội dung các tin nhắn qua ứng dụng Zalo trên điện thoại (từ bút lục 122 đến 181). Theo bà Ph, thì các tin nhắn này là trao đổi giữa bà với bà H (đại diện Công ty TNHH C) qua ứng dụng Zalo trên điện thoại của bà Ph số 0902 070 979, nội dung thương lượng và thỏa thuận về việc ký kết tiếp hợp đồng thuê nhà giữa bà với nguyên đơn.

Hội đồng xét xử đã công bố các văn bản, tài liệu nói trên tại phiên tòa.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ph, về việc đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào kết quả xác minh của Công an Phường B, quận T, Thành phố H (bút lục 89, 90), thì: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1979 có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 7A đường C, Phường B, quận T, Thành phố H và thực tế cư trú tại địa phương. Vì vậy, địa chỉ nói trên được xác định là nơi cư trú của bà Nguyễn Thị Ph (bị đơn).

[2.1.1] Việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị Ph đã được Văn phòng Thừa phát lại V và Tòa án tiến hành theo đúng quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể như sau:

Ngày 14/12/2022, bà Nguyễn Thị Ph đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 299/TB-TLVA ngày 25/11/2022 và giấy triệu tập đương sự để cung cấp lời khai vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 30/12/2022 (từ bút lục số 10 đến 13);

Ngày 24/03/2023, bà Nguyễn Thị Ph đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo số 299.1/TB-TA ngày 24/3/2023 và giấy triệu tập đương sự có mặt vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 10/4/2023 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (từ bút lục số 14 đến 17);

Ngày 05/5/2023, bà Nguyễn Thị Ph đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng sau đây: Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 10/4/2023, Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 140 ngày 04/5/2023 và giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 23/5/2023 (từ bút lục số 27 đến 31);

Ngày 23/5/2023, bà Nguyễn Thị Ph đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng sau đây: Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2023/QĐST-DS ngày 23/5/2023 và giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 20/6/2023 (từ bút lục số 34 đến 36);

Nay bà Nguyễn Thị Ph cho rằng, bà không nhận được bất kỳ văn bản tố tụng nào của Tòa án để tham gia phiên tòa sơ thẩm, là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.1.2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 298718 (số vào sổ CH 01303) do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 21/11/2014, thì nhà đất số 7 đường C, Phường B, quận T, Thành phố H thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ph và ông Trần Văn S. Khi ký kết hợp đồng thuê Tầng 7 của căn nhà này, ông Trần Văn S không tham gia ký kết, không trực tiếp nhận tiền thuê nhà, tiền đặt cọc từ Công ty C. Công ty C thanh toán tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Ph, giao số tiền đặt cọc 90.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ph. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trần Văn S không có ý kiến gì, đến nay hai bên đã thực hiện xong hợp đồng; Công ty C chỉ yêu cầu bà Ph trả lại tiền đặt cọc, không yêu cầu ông Trần Văn S liên đới cùng bà Ph trả tiền cọc cho nguyên đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm không đưa ông Trần Văn S vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.2] Về nội dung.

[2.2.1] Ngày 23/7/2020, Công ty TNHH C (sau đây gọi tắt là Công ty C) đã ký kết 02 Hợp đồng thuê mặt bằng với bà Nguyễn Thị Ph; theo đó, bà Nguyễn Thị Ph cho Công ty C thuê mặt bằng Tầng 7 (sân thượng trước và sau) tại căn nhà số 7 đường C, Phường B, quận T, Thành phố H trong thời hạn từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/6/2022. Hợp đồng thuê mặt bằng được lập thành văn bản, có chữ ký của bà Nguyễn Thị Ph ở các trang của hợp đồng, Công ty C ký và đóng dấu.

Nội dung chính của hợp đồng như sau:

Hợp đồng thứ nhất: Giá thuê từ ngày ký hợp đồng đến hết tháng 06 năm 2021 là 5.000.000 đồng/tháng, từ tháng 7 năm 2021 đến hết tháng 6 năm 2022 là 7.000.000 đồng/tháng. Tiền đặt cọc là 7.000.000 đồng. Theo lời khai của hai bên đương sự tại phiên tòa, thì hợp đồng này thuê sân thượng phía sau.

Hợp đồng thứ hai: Giá thuê 15.000.000 đồng/tháng, tiền đặt cọc là 23.000.000 đồng. Theo lời khai của hai bên đương sự tại phiên tòa, thì hợp đồng này thuê sân thượng phía trước.

[2.2.2] Ngày 20/3/2021, Công ty C và bà Nguyễn Thị Ph ký Phụ lục hợp đồng, nhằm sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê mặt bằng ngày 23/7/2020; theo đó bổ sung thêm số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng, các nội dung khác của hai hợp đồng thuê ngày 23/7/2020 không thay đổi.

Căn cứ vào hai hợp đồng thuê mặt bằng và lời thừa nhận của hai bên đương sự, thì giá thuê tổng cộng là: Từ ngày ký hợp đồng đến hết tháng 06 năm 2021 là 20.000.000 đồng/tháng, từ tháng 7 năm 2021 đến hết tháng 6 năm 2022 là 22.000.000 đồng/tháng. Tổng số tiền đặt cọc Công ty C đã giao cho bà Nguyễn Thị Ph là 90.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2.3] Thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Ph đã giao mặt bằng cho Công ty C sử dụng, Công ty C đã thanh toán đủ tiền thuê nhà và các chi phí phát sinh cho bà Ph như tiền điện, tiền nước, internet, truyền hình cáp cho đến ngày kết thúc hợp đồng là ngày 30/6/2022. Hết thời hạn thuê, hai bên thỏa thuận qua điện thoại (không lập thành văn bản), về việc tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng thêm 03 tháng, có nghĩa là thời hạn thuê gia hạn đến hết ngày 30/9/2022.

Gần hết thời hạn gia hạn, bà Nguyễn Thị Ph và Công ty C (có bà H đại diện) có trao đổi tin nhắn qua ứng dụng Zalo trên điện thoại đề thương lượng tiếp tục ký kết hợp đồng thuê, nhưng đến ngày 27/9/2022 Công ty C đã nhắn tin thông báo cho bà Nguyễn Thị Ph biết về việc không tiếp tục thuê mặt bằng, xin thời hạn giao trả mặt bằng là ngày 05/10/2022, nhưng bà Ph không đồng ý.

Đến ngày 29/9/2022, Công ty C đã dọn toàn bộ tài sản để giao mặt bằng trống cho bà Nguyễn Thị Ph, đồng thời đề nghị bà Ph hoặc người quản lý nhà cho bà Ph cho lịch hẹn để hai bên gặp nhau bàn giao mặt bằng. Nội dung này được người đại diện của Công ty C trao đổi qua ứng dụng Zalo trên điện thoại với bà Ph và đã được nguyên đơn lập Vi bằng số 212/2023/VB-TPLVN ngày 17/6/2023.

Căn cứ vào Vi bằng số 212/2023/VB-TPLVN ngày 17/6/2023 của Văn phòng Thừa phát lại V, sổ phụ kèm phiếu báo nợ/có do nguyên đơn cung cấp và lời thừa nhận của bà Nguyễn Thị Ph, thì Công ty C đã thanh toán đầy đủ tiền thuê mặt bằng và các chi phí phát sinh cho bà Nguyễn Thị Ph theo đúng thỏa thuận của hai bên đến hết ngày 30/9/2022, nhưng bà Ph vẫn chưa trả lại tiền đặt cọc 90.000.000 đồng cho Công ty C. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ph cũng xác nhận bà không có yêu cầu phản tố trong vụ án, không tranh chấp gì với nguyên đơn về tiền thuê nhà cũng như các chi phí liên quan khác.

Theo bà Nguyễn Thị Ph, thì hai bên đã thỏa thuận xong hợp đồng thuê, do nguyên đơn không tiếp tục thuê thì phải mất tiền đặt cọc. Tuy nhiên, vào ngày 27/9/2022 khi chưa hết thời hạn gia hạn hợp đồng thì Công ty C đã thông báo cho bà Ph biết là nguyên đơn không tiếp tục thuê mặt bằng. Mặt khác, theo quy định tại Điều 121 Luật Nhà ở thì, “hợp đồng về nhà ở do các bên thỏa thuận và phải được lập thành văn bản”, nhưng hai bên chỉ trao đổi qua tin nhắn, chưa ký hợp đồng thuê, nên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Vì vậy, bà Nguyễn Thị Ph cho rằng Công ty C không thuê tiếp thì mất số tiền đặt cọc, là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ các phân tích nói trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ph phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà Nguyễn Thị Ph đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0023266 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố H. Bà Nguyễn Thị Ph đã nộp đủ.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph (bị đơn), giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 328, Điều 372, khoản 1 Điều 422, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ph (bị đơn) về việc yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 218/2023/DS-ST ngày 20/6/2023 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H, xử:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH C.

Buộc bà Nguyễn Thị Ph hoàn trả lại cho Công ty TNHH C số tiền cọc là 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng của 02 Hợp đồng thuê mặt bằng đề ngày 23/7/2020 và phụ lục hợp đồng ngày 20/3/2021, thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.2. Về án phí sơ thẩm.

- Hoàn lại cho Công ty TNHH C số tiền tạm ứng án phí là 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0032284 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố H.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ph phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà bà Nguyễn Thị Ph đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0023266 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố H. Bà Nguyễn Thị Ph đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh