

Bản án số: 450/2023/DS-PT
Ngày: 17/4/2023
V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Lê Thị Ngọc Hương**

2. Bà **Nguyễn Thị Lan Hương**

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thọ, cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà **Nguyễn Thị Tố Uyên** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2023/DSPT ngày 16/3/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”.

Do Bản án sơ thẩm số 2293/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1252/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Thanh H (có mặt)

Địa chỉ: P6.5 Chung cư X LTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh..

Địa chỉ liên lạc: số 128/11 đường T, Phường A, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Bà Trương Thị Mỹ H1 (có mặt)

Địa chỉ: số 25B đường BC, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Nguyễn Bảo N (có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Đức D (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 25B đường BC, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông Nguyễn Đức K (vắng mặt)

Địa chỉ: số 196/20/1 đường CV, Phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông K:* Bà Trương Thị Mỹ H1; địa chỉ: 25B BH, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 27/4/2022). (có mặt)

4. **Người làm chứng:** Ông Trương Thái H2

Địa chỉ: 80/8 CT, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản tại Tòa án, nguyên đơn là bà Lê Thị Thanh H trình bày: Giữa bà và bà Trương Thị Mỹ H1 có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng ngày 13/8/2018. Thời gian thuê là 01 năm, giá thuê 12.000.000 đồng/tháng, mục đích thuê là mở văn phòng. Ngày 13/8/2018, bà có thanh toán trước tiền thuê mặt bằng 02 tháng (tháng 9, 10 năm 2018) là 22.000.000 đồng và cùng ngày đặt cọc số tiền 24.000.000 đồng. Số tiền trên là do bà H1 trực tiếp nhận. Sau 02 tháng khaiinh doanh thì văn phòng gặp rủi ro do nhân viên quản lý làm việc không trung thực, tắc trách khiến bà bị thiệt hại nhưng tại thời điểm này bà chưa xử lý kịp cho nhân viên nghỉ việc và tuyển dụng người mới nên bà vẫn tiếp tục thanh toán 02 tháng tiền thuê mặt bằng kế tiếp (tháng 11, 12 năm 2018) cho bà H1 vào ngày 19/10/2018 là 23.000.000 đồng. Đến ngày 02/11/2018, bà có thông báo trước cho bà H1 là văn phòng của bà tạm ngưng hoạt động, cần phải di dời công ty. Ngay sau đó, từ ngày 03/11/2018, văn phòng của bà không hoạt động, chỉ tập trung xử lý nhân viên cũng như việc bàn giao. Trong thời gian này, bà có nói với bà H1 tiến hành đăng báo quảng cáo cho thuê mặt bằng và bà cũng giúp bà H1 đăng báo liên tục để giúp bà H1 tìm người thuê mặt bằng. Đến ngày 19/12/2018, bà thu xếp di dời toàn bộ văn phòng, đến lúc này bà H1 vẫn chưa cho thuê được mặt bằng nên có thương lượng với bà nếu có người thuê mới đặt cọc hợp đồng thuê mặt bằng thì bà H1 sẽ trả lại số tiền cọc 24.000.000 đồng, bà đồng ý và chờ bà H1 cho thuê mặt bằng. Ngày 20/12/2018, bà có qua gửi trực tiếp cho bà H1 02 biên bản thanh lý cho bà H1, lúc đó chỉ có chữ ký của bà, bà H1 có nói để xem lại, sau đó không ký và cũng không trả lại cho bà 02 biên bản thanh lý trên, đồng thời không chịu gấp trực tiếp để giải quyết tiền cọc.

Ngày 31/5/2019, bên dịch vụ môi giới có gọi cho bà đưa người đến thuê mặt bằng. Bà có hướng dẫn sang nhà và bàn giao cho bà H1. Ngày 01/6/2019, người thuê mới đã đặt cọc và trả trước cho bà H1 02 tháng tiền thuê nhưng đến ngày 15/6/2019, bà H1 mới gọi bà qua nhà, ép bà nhận lại số tiền chỉ có 6.000.000 đồng.

Nay bà khởi kiện buộc phía bị đơn phải trả số tiền đặt cọc còn lại là 18.000.000 đồng.

- Tại bản tự Khai, các biên bản tại Tòa, bị đơn là bà Trương Thị Mỹ H1 trình bày: Bà xác định việc ký kết hợp đồng thuê mặt bằng, số tiền thuê, mục đích thuê, thời hạn thuê, số tiền đã đặt cọc, số tiền thuê đã thanh toán đúng như lời trình bày của nguyên đơn.

Ngày 05/01/2019, bà có gửi văn bản cho bà H đề nghị đưa tài sản ra khỏi nhà và ý kiến xử lý tiền đặt cọc với nội dung “Đến ngày 19/02/2019 nếu bà vẫn chưa tìm được người đến thuê mặt bằng để thay thế bà thì sẽ không giải quyết vấn đề tiền cọc”. Đến ngày 01/6/2019, bà H có dẫn khách đến thuê mặt bằng, tuy nhiên đã quá thời hạn theo như trong văn bản đã gửi cho bà H. Không có việc bà H qua gửi cho bà biên bản thanh lý như bà H đã trình bày. Bà có nói với bà H là tìm được người thuê nhà sẽ tính cho bà H nhưng không có nói vấn đề trả lại tiền cọc. Ngày 15/6/2019, bà H có ghi và ký nhận lại 6.000.000 đồng kết thúc hợp đồng nên việc giải quyết tiền cọc, thuê nhà đã chấm dứt giữa 02 bên.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại số tiền cọc 18.000.000 đồng.

Ngày 16/6/2022, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu bà Lê Thị Thanh H phải bồi thường thiệt hại số tiền bị mất thu nhập cho thuê mặt bằng hàng tháng từ ngày

19/12/2018 đến ngày 01/6/2019, tổng cộng 05 tháng 12 ngày, mỗi tháng 12.000.000 đồng là 64.800.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đức D trình bày: Ông là con của bà H1, cha của ông là ông Nguyễn Thành Đ đã chết, đối với việc mẹ của ông cho bà H thì ông có nghe mẹ của ông nói, tuy nhiên, ông không trực tiếp ký kết hay nhận bất kỳ khoản tiền thuê nhà nào, mọi việc đều do mẹ của ông giao dịch với bà H. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- Tại bản tự Khai ngày 31/3/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Bảo N trình bày: Bà là con của bà Trương Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Thành Đ. Bà H yêu cầu mẹ của bà trả lại 18.000.000 đồng tiền cọc thuê mặt bằng thì bà cảm thấy bà H rất vô lý nên không đồng ý với yêu cầu của bà H.

- Tại bản tự Khai ngày 11/11/2022, ông Nguyễn Đức K có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông K là con của bà Trương Thị Mỹ H1 và ông Nguyễn Thành Đ. Ông K thống nhất với trình bày và ý kiến như của bị đơn là bà Trương Thị Mỹ H1. Ông K không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người làm chứng là ông Trương Thái H2 trình bày: Ông là anh ruột của bà Trương Thị Mỹ H1. Tại hợp đồng thuê mặt bằng ngày 13/8/2018 giữa bà H1 và bà H có ghi tên ông là người đại diện cho bà Trương Thị Mỹ H1 — bên cho thuê, tuy nhiên, việc giao nhận tiền thuê, tiền cọc là do bà H1 trực tiếp nhận với sự có mặt của ông.

Theo nội dung hợp đồng, thời hạn thuê là 01 năm nhưng bà H chỉ thuê 04 tháng thì không thuê nữa, sau đó, ông có gọi điện cho bà H nói rằng cho bà H thời hạn 02 tháng để tìm người sang lại mặt bằng và ông cũng sẽ đăng báo phải với bà H để tìm khách mới. Sau 02 tháng vẫn không có khách thuê. Xét về tình và lý, đúng ra bà H phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc nhưng bà H1 vẫn cho lại bà H số tiền 6.000.000 đồng. Bà H đã đồng ý và ký nhận, ghi là kết thúc hợp đồng. Nay ông đề nghị Tòa căn cứ quy định của pháp luật để xem xét và giải quyết tranh chấp giữa bà H và bà H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc còn lại là 18.000.000 đồng. Đồng thời, nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đăng thông tin cho thuê mặt bằng là 2.000.000 đồng.

Bị đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố tại đơn tường trình bổ túc yêu cầu bị đơn ngày 16/6/2020. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa, bà yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 2293/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Trương Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu bà Lê Thị Thanh H phải bồi thường thiệt hại số tiền bị mất thu nhập cho thuê mặt bằng hàng tháng từ ngày 19/12/2018 đến ngày 01/6/2019, tổng cộng 05 tháng 12 ngày, mỗi tháng 12.000.000 đồng là 64.800.000 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – bà Lê Thị Thanh H về việc buộc bị đơn – bà Trương Thị Mỹ H1 trả số tiền cọc còn lại là 18.000.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/12/2022, bà Lê Thị Thanh H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 2293/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm Phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều chấp hành và tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2293/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Bà Lê Thị Thanh H vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm, ngày 28/11/2022, bà H được tổng đạt hợp lệ bản án, đến ngày 13/12/2022 nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bà H làm đúng hình thức, trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên được công nhận về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Xét nội dung đơn kháng cáo của bà H, với lý do kháng cáo của bà H đưa ra là 1) Tòa án sơ thẩm đã không căn cứ theo qui định của pháp luật về nguyên tắc, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự Hợp đồng thuê mặt bằng là trọng tâm để xét xử vụ án... không làm rõ lý do vì sao bị đơn trốn tránh thực hiện Biên bản thanh lý Hợp đồng; 2) Thẩm phán vi phạm tố tụng khi không giải quyết yêu cầu số tiền đăng thông tin mạng 2.000.000 (Hai triệu) đồng; 3) Ba chứng cứ không được làm rõ gồm Biên bản thanh lý hợp đồng, nội dung đơn đề nghị xem xét lại nội dung đơn phản tố và nội dung đơn phản tố. Do cấp sơ thẩm đã vi phạm hoạt động tố tụng nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy,

Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 13/8/2018 được ký kết giữa bà Trương Thị Mỹ H1 với bà Lê Thị Thanh H đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng thuê nên có hiệu lực pháp luật ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên.

Trong thời gian có hiệu lực của hợp đồng, ngày 02/11/2018, bà H thông báo đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Bà H cho rằng giữa hai bên có biên bản thanh lý hợp đồng và bà H1 đồng ý trả lại tiền cọc khi bà H tìm được người thuê nhà, tuy nhiên bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh bà H1 đồng ý ký vào biên bản thanh lý cũng như không đưa ra được thỏa thuận của bà H1 về việc trả lại tiền cọc, trừ thông báo ngày 05/1/2019 của bà H1 với nội dung nếu đến ngày 19/2/2019 mà bà H chưa tìm được người thuê thì bà H1 không giải quyết vấn đề tiền cọc, trong khi thực tế đến ngày 01/6/2019 mới có người thuê mới, gây thiệt hại cho bà H1 không thu được tiền thuê từ tháng 1 đến tháng 5/2019.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận ghi nhận trong hợp đồng thuê mặt bằng cũng như các tài liệu, chứng cứ đã thu thập để bác yêu cầu đòi lại tiền cọc của nguyên đơn là có cơ sở pháp luật và phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà H bổ sung yêu cầu khởi kiện về số tiền đăng thông tin mạng 2.000.000 (Hai triệu) đồng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận việc thay đổi, bổ sung là có cơ sở pháp luật. Đồng thời, bị đơn bà H1 rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự để chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố đã rút là đúng quy định của pháp luật. Do đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố nên việc xem xét nội dung đơn phản tố, nội dung đơn đề nghị xem xét lại nội dung đơn phản tố là không cần thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng nhưng bà H không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho các vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm; ngoài ra, các lý do kháng cáo của bà H là không có căn cứ và việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở, áp dụng đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm : Do kháng cáo của bà H không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 328, 472 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 129, 132 Luật nhà ở năm 2014; Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án năm 2008; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2293/2022/DS-ST ngày 16/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Tuyên xử:

2.1. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Trương Thị Mỹ H1 về việc yêu cầu bà Lê Thị Thanh H phải bồi thường thiệt hại số tiền bị mất thu nhập cho thuê mặt bằng hàng tháng từ ngày 19/12/2018 đến ngày 01/6/2019, tổng cộng 05 (Năm) tháng 12 (Mười hai) ngày, mỗi tháng 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng là 64.800.000 (Sáu mươi bốn triệu tám trăm nghìn) đồng.

2.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – bà Lê Thị Thanh H về việc buộc bị đơn – bà Trương Thị Mỹ H1 trả số tiền cọc còn lại là 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng.

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thanh H phải chịu là 900.000 (Chín trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 450.000 (Bốn trăm năm

mười nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0021806 ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, do đó, bà H còn phải nộp là 450.000 (Bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

2.4. Án phí dân sự phúc thẩm : Bà Lê Thị Thanh H phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2022/0019154 ngày 29/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã thi hành xong.

2.5. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THA DS quận Bình Thạnh;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Phan Thị Tú Oanh