

Bản án số: 266/2021/DS-PT

Ngày: 24-3-2021

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: Ông Phạm Hồng Giảng.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Huyền Phương

Bà Vũ Thị Thu Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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:
Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 43/DSPT
ngày 21/01/2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/ST-DS ngày: 03/12/2020 của Tòa án
nhân dân Quận z (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đ), bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 724/QĐXXPT-DS ngày 25/02/2021,
giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L.

Địa chỉ: phường B, Quận x, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm
1974.(có mặt)

Địa chỉ: Phường y, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy
quyền ngày 18/8/2020).

Bị đơn:

1/ Ông Trần Văn Q, sinh năm 1977; (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Khánh L, sinh năm 1978. (có mặt)

Cùng địa chỉ: phường T, thành phố Đ (trước đây là Quận z), Thành phố Hồ
Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 07/8/2020 và trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 17/7/2019, Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L (sau đây ghi tắt là Công ty) và vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Nguyễn Thị Khánh L ký hợp đồng thuê mặt bằng số 0119/LT_HĐTMB có các nội dung chính như sau:

Đối tượng hợp đồng thuê là mặt bằng tại địa chỉ 175 xa lộ Hà Nội, phường Thảo Điền, Quận z (nay là thành phố Đ) do vợ chồng ông Q, bà L đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03304 được Ủy ban nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ) cấp ngày 05/8/2016. Tổng diện tích thuê 935,7m² là toàn bộ khu đất trong Giấy chứng nhận và 01 khung nhà kết cấu thép sàn bê tông mái tôn xây dựng tạm theo hiện trạng.

Mục đích thuê là làm văn phòng và hoạt động của Công ty. Thời hạn thuê là 10 năm, thời gian cho phép sửa chữa mặt bằng là 03 tháng tính từ ngày nhận mặt bằng. Tiền thuê được tính từ ngày hết tháng thứ 3 kể từ ngày bàn giao mặt bằng.

Thực hiện hợp đồng: Chủ mặt bằng và Công ty đã bàn giao và nhận mặt bằng từ ngày 01/10/2019. Công ty đã thanh toán tiền thuê các tháng 01+02+03 năm 2020 (03 tháng) là 348.900.000 đồng.

Công ty tiến hành xin hướng dẫn thủ tục sửa chữa gửi Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền, Phòng quản lý đô thị Quận z (nay là thành phố Đ) để sửa chữa mặt bằng thuê. Ngày 08/6/2020 Phòng Quản lý đô thị Quận z (nay là thành phố Đ) có Văn bản số 250/QLĐT trả lời đơn của Công ty với nội dung: “... Theo đồ án quy hoạch 1/2000 Khu dân cư Bắc xa lộ Hà Nội, phường Thảo Điền và một phần phường An Phú, Quận z duyệt theo quyết định số 1444/QĐ-UBND ngày 26/3/2016 của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh, thửa đất số 501 tờ bản đồ số 64 (BĐĐC), phường Thảo Điền, Quận z thuộc ô phố II.20A, quy hoạch đất ở cao tầng, thuộc khu vực cấp phép xây dựng có thời hạn, quy mô tối đa 03 tầng.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC975752 (số vào sổ cấp GCN: CH03304) do UBND Quận z cấp ngày 05/8/2016, phần công trình nhà mái tôn thể hiện trên Giấy chứng nhận chưa được công nhận và ghi chú là đang tháo dỡ, do đó, không có cơ sở xem xét cấp phép sửa chữa cải tạo đối với phần công trình nêu trên, đề nghị chủ sử dụng đất tháo dỡ công trình trước khi nộp hồ sơ xin phép xây dựng”.

Phát sinh tranh chấp hợp đồng: Khi Công ty đang xin cơ quan chức năng Quận z (nay là thành phố Đ) hướng dẫn thủ tục xin sửa chữa thì ông Q, bà L liên tục đòi tiền thuê mặt bằng từ tháng 4/2020 trở đi. Tình hình dịch Covid-19 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình kinh doanh của Công ty, trong khi Công ty sử dụng mặt bằng thuê, không thể xin giấy phép sửa chữa mặt bằng thuê của ông Q, bà L nên ngày 02/6/2020 hai bên có buổi họp giải quyết để chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn, Công ty yêu cầu ông Q, bà L hoàn trả tiền cọc đã nhận; không tính tiền thuê tháng 4 và tháng 5 năm 2020 và Công ty có cung cấp cho ông Q, bà

L biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền ngày 17/4/2020; các văn bản Công ty đã gửi cho Ủy ban nhân dân Quận z và Phòng Quản lý đô thị Quận z (nay là thành phố Đ).

Công ty làm văn bản xin hướng dẫn thủ tục xin sửa chữa mặt bằng thuê gửi Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền. Tại cuộc họp ở Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền, đại diện Thanh tra Sở xây dựng nêu ý kiến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số CH03304 do Ủy ban nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ) cấp cho ông Q, bà L thì hiện trạng ghi chú là “Nhà mái tôn đang tháo dỡ” và không được Nhà nước công nhận trên Giấy chứng nhận. Ủy ban nhân dân phường Thảo Điền hướng dẫn Công ty liên hệ Phòng quản lý đô thị Quận z (nay là thành phố Đ) để được hướng dẫn cụ thể thủ tục xin sửa chữa và tình trạng pháp lý của công trình nhà tạm trên đất thuê. Do vậy Công ty có văn bản xin hướng dẫn thủ tục xin sửa chữa là đúng pháp luật.

Sau khi Công ty nhận được Văn bản hướng dẫn số 250/QLĐT ngày 08/6/2020 của Phòng Quản lý đô thị Quận z (nay là thành phố Đ) thì Công ty mời ông Q, bà L làm việc ngày 17/6/2020. Hai bên có Biên bản làm việc thể hiện như sau:

Công ty đề nghị hai bên chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn từ ngày 17/6/2020 như văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng ngày 15/6/2020 của ông Q, bà L để tránh thiệt hại cho hai bên.

Hai bên chỉ thống nhất việc Công ty trả mặt bằng cho ông Q, bà L ngay ngày 17/6/2020 để kết thúc hợp đồng trước hạn. Hai bên có lập Biên bản bàn giao mặt bằng cùng ngày 17/6/2020.

Từ các lẽ trên, Công ty khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị Khánh L phải hoàn trả tiền cọc đã nhận của nguyên đơn là 1.116.480.000 đồng và tiền lãi do chậm trả cọc tạm tính từ ngày 18/6/2020 đến ngày Công ty có đơn khởi kiện (07/8/2020) là 15.294.247 đồng. Tiền lãi này sẽ tiếp tục phát sinh đến khi ông Q, bà L trả xong tiền cọc.

Trong suốt quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị Khánh L trình bày:

Ông bà xác định có cho Công ty thuê mặt bằng tại địa chỉ 175 đường Xa Lộ Hà Nội, phường Thảo Điền, Quận z (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Q bà L đã bàn giao mặt bằng cho Công ty từ 01/10/2019. Sau khi bàn giao mặt bằng Công ty mới thanh toán tiền thuê từ 01/01/2020 đến 30/03/2020. Từ tháng 04/2020 Công ty không thanh toán tiền thuê và ngày 15/6/2020 Công ty giao trả mặt bằng. Ngày 30/4/2020 do Công ty không thanh toán tiền thuê nên ông Q bà L đơn phương thanh lý hợp đồng và yêu cầu Công ty thanh toán tiền thuê còn thiếu đến ngày 15/6/2020 và tiền lãi chậm trả tổng cộng là 1.010.356.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty, vì: Công ty chậm thanh toán tiền thuê quá 30 ngày nên bị mất tiền cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng. Công ty không thực hiện cam kết đầu tư xây dựng và khai thác khu đất đã thuê dù đã có hướng dẫn của Ủy ban nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ)

(Công ty sử dụng làm kho chứa vật liệu xây dựng) nên xem như Công ty đã vi phạm hợp đồng. Việc Công ty cho rằng không sửa chữa được mặt bằng là không đúng với thỏa thuận. Khung nhà tiền chế có từ trước khi ký hợp đồng và Công ty đã biết thông tin trước khi ký hợp đồng. Trách nhiệm của Công ty phải thực hiện các thủ tục pháp lý theo đúng quy định xây dựng cơ bản để sử dụng mặt bằng thuê, cụ thể là theo sự hướng dẫn của Ủy ban nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ), nhưng lại chậm trễ để đến sau ngày 30/4/2020 mới phản hồi và đề nghị chấm dứt hợp đồng. Kể từ sau khi ký hợp đồng là ngày 01/07/2019 đến khi Công ty bàn giao trả mặt bằng là ngày 15/6/2020, bị đơn không vi phạm thỏa thuận nào mà hai bên đã ký kết tại hợp đồng.

Bản án sơ thẩm số 77/2020/ST-DS ngày: 03/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 126, 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L.

Buộc ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị Khánh L hoàn trả Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L số tiền đặt cọc là 1.116.480.000 đồng (một tỷ, một trăm mười sáu triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng). Trả một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị Khánh L phải liên đới chịu án phí sơ thẩm 45.494.400 đồng (bốn mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận z, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty L phải chịu án phí sơ thẩm 2.274.720 đồng (Hai triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn bảy trăm hai mươi đồng), Công ty L đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 22.976.614 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0027859 ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận z, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn lại cho Công ty L số tiền 20.701.894 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm lẻ một nghìn tám trăm chín mươi bốn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, về thủ tục và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 16/12/2020, bị đơn ông Trần Văn Q có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 77/2020/ST-DS ngày 03/12/2020

của Tòa án nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh, với lý do: Bản án sơ thẩm không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Nội dung bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu là chưa xem xét cụ thể nội dung hợp đồng và thỏa thuận tự nguyện giữa các bên. Yêu cầu cấp phúc thẩm: Công nhận hợp đồng có hiệu lực và giải quyết tranh chấp hợp đồng theo quy định pháp luật.

Ngày 16/12/2020, nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, với lý do: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty đối với phần lãi phát sinh do bị đơn chậm hoàn trả tiền cọc kể từ ngày hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng từ ngày 18/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 49.553.359 đồng, là chưa đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn; bị đơn chiếm dụng số tiền cọc đã nhận mà không bị chệ tài lãi suất cơ bản theo quy định pháp luật. Yêu cầu cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tính lãi phát sinh do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc tính từ ngày hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng là ngày 17/6/2020, thì từ ngày 18/6/2020 đến khi bị đơn trả xong tiền cọc bị đơn còn phải chịu tiền lãi chậm trả theo lãi suất 10% theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo của đương sự, có nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Khi tiến hành giao dịch và ký hợp đồng, cả hai bên đều đã biết rõ về tình trạng của tài sản giao dịch, Công ty là bên soạn thảo hợp đồng. Việc Công ty không xin được giấy phép không phải là lỗi của bên cho thuê. Công ty là bên vi phạm hợp đồng. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ người tham gia tố tụng, việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo “Hợp đồng thuê mặt bằng” số 0119/LT_HĐTMB ngày 17/7/2019 thể hiện: Đối tượng hợp đồng là mặt bằng tại địa chỉ 175 xa lộ Hà Nội, phường Thảo Điền, Quận z (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh, được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03304 do Ủy ban nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ) cấp ngày 05/8/2016. Tổng diện tích cho thuê 935,7m² là toàn bộ khu đất trong Giấy chứng nhận và 01 khung nhà kết cấu thép sàn bê tông mái tôn xây dựng tạm theo hiện trạng. Mục đích sử dụng: Làm văn phòng và hoạt động kinh doanh.

Hai bên đã đi đến thực hiện hợp đồng, giao nhận tài sản thuê và đã thanh toán tiền thuê được 03 tháng.

[3] Khi giao kết hợp đồng, hai bên đều đã xác định rõ đối tượng thuê ghi tại hợp đồng là mặt bằng “*Tổng diện tích cho thuê 935,7m² là toàn bộ khu đất trong Giấy chứng nhận và 01 khung nhà kết cấu thép sàn bê tông mái tôn xây dựng tạm theo hiện trạng*”. Căn cứ đối tượng thuê, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03304 được Ủy ban nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ) cấp ngày 05/8/2016, xác định tài sản thuê là quyền sử dụng đất và 01 khung nhà kết cấu thép. Như vậy, đối tượng thuê không phải là nhà ở nên không áp dụng Luật nhà ở để điều chỉnh quan hệ pháp luật là hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[4] Đối tượng thuê là tài sản được phép và có đủ điều kiện tham gia giao dịch. Bên cho thuê đã giao đúng tài sản cho thuê theo hợp đồng là mặt bằng quyền sử dụng đất và khung nhà thép. Bên thuê đã nhận tài sản thuê, đã có thời gian 03 tháng không tính tiền thuê để sửa chữa theo thỏa thuận tại hợp đồng, sau đó đã sử dụng tài sản thuê và bắt đầu thanh toán tiền thuê được 03 tháng. Khi giao kết hợp đồng, bên thuê đã biết được đầy đủ thông tin về đối tượng thuê và không có sự nhầm lẫn khi xác lập giao dịch hợp đồng.

[5] Đối tượng của hợp đồng thuê hai bên đã xác định rõ tại hợp đồng (như nêu trên). Việc bên thuê xây, sửa theo quy mô thiết kế và nhu cầu sử dụng mặt bằng của bên thuê, là thuộc phạm vi kế hoạch khai thác sử dụng tài sản thuê của bên thuê, việc bên thuê không xin được giấy phép không phải là trách nhiệm của bên cho thuê nên lỗi không thuộc về bên cho thuê. Khi thuê mặt bằng, bên thuê đã biết rõ về thông tin quy hoạch và thông tin này có thể hiện tại phần “Ghi chú” trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Công ty lấy lý do “không thể xin giấy phép sửa chữa mặt bằng thuê” từ đó không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê theo hợp đồng dẫn đến chấm dứt hợp đồng và cho rằng bên cho thuê có lỗi là không có căn cứ.

[6] Án sơ thẩm nhận định “1 phần đối tượng của hợp đồng 01 khung nhà kết cấu thép sàn bê tông mái tôn phần công trình nhà mái tôn thể hiện trên giấy chứng nhận chưa được công nhận và ghi chú là đang tháo dỡ ... Do vậy đối tượng hợp đồng thuê là nhà thép của chủ nhà là công trình không hợp pháp theo quy định tại Điều 106 Bộ luật Dân sự năm 2015”; “nhưng chủ nhà vẫn đảm bảo là công trình hợp pháp về mặt pháp lý của khung nhà thép làm cho Công ty không thể xin phép sửa chữa theo hiện trạng”. Nhận định này của sơ thẩm là

không chính xác, bởi lẽ về đối tượng hợp đồng, như đã nhận định ở phần trên, là mặt bằng quyền sử dụng đất và 01 khung nhà kết cấu thép chứ không phải là nhà hay nhà ở, “01 khung nhà kết cấu thép” thì không có “giấy chứng nhận quyền sở hữu” để xác định tính hợp pháp hay không trong trường hợp này. Bên thuê khi xác lập hợp đồng đã biết thông tin cụ thể về hiện trạng tài sản của khung nhà kết cấu thép sàn bê tông mái tôn, vì đã thể hiện ghi rõ trong Giấy chứng nhận. Tại Điều 5 của hợp đồng xác định cụ thể về nghĩa vụ của bên cho thuê đối với “mặt bằng cho thuê”. Riêng về “khung nhà thép”, tại Điều 5.2 của Hợp đồng hai bên xác định *“Mặc dù khung nhà tạm này trên mặt bằng thuê không phải là một điều kiện ràng buộc của hợp đồng thuê, bên B không yêu cầu bên A đập bỏ tháo dỡ khung nhà xây dựng tạm này. Ngược lại bên B cũng không chịu trách nhiệm về việc phải duy trì tình trạng nguyên vẹn mà hai bên sẽ chấp nhận điều kiện hao mòn tự nhiên của khung nhà tạm đang hiện hữu này và bên B không có trách nhiệm phải duy trì tình trạng vẹn nguyên trong suốt thời hạn thuê, hoặc tu bổ, nâng cấp nó”*.

[7] Toàn bộ nội dung, hình thức kể cả chủ thể và đối tượng của hợp đồng không có phần nào vi phạm điều cấm của pháp luật. Hai bên đều đã biết rõ thông tin về tài sản giao dịch, tự nguyện thỏa thuận và ký kết hợp đồng theo đúng ý chí của mình, không có sự nhầm lẫn và cũng không có dấu hiệu nào về sự lừa dối, đe dọa, cưỡng ép. Án sơ thẩm nhận định Hợp đồng thuê mặt bằng số 0119/LT_HĐTMB ngày 17/7/2019 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 123 và 127 Bộ luật Dân sự là không có căn cứ.

[8] Bên thuê là bên vi phạm hợp đồng, không thanh toán tiền thuê, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, lỗi hoàn toàn thuộc về bên Công ty nên phải chịu mất số tiền cọc, theo thỏa thuận ký tại Điều 4.2, Điều 6.1 và Điều 9.2 của Hợp đồng.

Từ những cơ sở chứng cứ nhận định trên, xét không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, do đó sửa bản án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, như ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm.

[9] Đối với số tiền thuê chưa thanh toán là 1.010.356.000 đồng, do bị đơn không có yêu cầu nên sơ thẩm không xét giải quyết là phù hợp ý chí tự nguyện của bị đơn. Vì vậy phúc thẩm không xem xét phần này.

[10] Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 401, 410, 418, 428, 478, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trần Văn Q; Sửa Bản án sơ thẩm số 77/2020/ST-DS ngày 03/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận z (nay là thành phố Đ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L về việc buộc ông Trần Văn Q và bà Nguyễn Thị Khánh L hoàn trả Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L số tiền đặt cọc là 1.116.480.000 đồng và tiền lãi do chậm trả tính từ ngày 18/6/2020 đến ngày 07/8/2020 là 15.294.247 đồng, cùng tiền lãi phát sinh.

2. Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L phải chịu 45.953.227 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng là 22.976.614 đồng (theo Biên lai thu số AA/2018/0027859 ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận z) (nay là thành phố Đ), còn phải nộp thêm là 22.976.613 đồng.

Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Trả lại cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Tài chính Đầu tư L số tiền tạm ứng 300.000 đồng (theo Biên lai thu số AA/2018/0028342 ngày 29/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận z (nay là thành phố Đ)). Trả lại cho ông Trần Văn Q số tiền tạm ứng 300.000 đồng (theo Biên lai thu số AA/2018/0028311 ngày 21/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận z (nay là thành phố Đ)).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TPHCM;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.25).

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

Phạm Hồng Giảng

