

Bản án số: 09/2023/DS-PT
Ngày 05-01-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 255/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 376/2022/QĐ-PT ngày 08/12/2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty TNHH K; địa chỉ: đường Đ, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Hoài D– Chức vụ: Chủ tịch công ty kiêm giám đốc, có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Trương Văn P, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: số A, Đ, khu phố V, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Viết Hoàng S, sinh năm 1996; địa chỉ: Khu phố Đ, thị trấn P, huyện B, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2022), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961, vắng mặt;
2. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1961, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số D, đường T, tổ V, khu phố D, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Công ty TNHH K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH K trình bày:

Ngày 01 tháng 3 năm 2021, Công ty TNHH K ký kết Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0103/2021/HĐTL với ông Trương Văn P; nội dung: ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị C là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 127,6m² thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 54 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 720031, số vào sổ CS15130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16 tháng 3 năm 2020 (điều chỉnh biên động ngày 16 tháng 3 năm 2020); chủ sở hữu căn nhà cấp 03 gắn liền đất có diện tích xây dựng 78m², diện tích sàn 254m²; ông P là người thuê của ông L, bà C và Công ty TNHH K là người thuê lại nhà, đất trên của ông P, thời hạn thuê 01 năm từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 đến ngày 01 tháng 3 năm 2022, giá thuê 55.000.000 đồng/tháng, ngay sau khi ký kết hợp đồng thì Công ty TNHH K đặt cọc cho ông P số tiền 200.000.000 đồng, tiền thuê sẽ được trả từ ngày 01 đến 10 tây hàng tháng, hình thức là chuyển khoản. Mục đích thuê: để ở, kinh doanh thương mại, làm Chi nhánh Công ty TNHH K.

Sau đó, ngày 25 tháng 5 năm 2021, Công ty TNHH K và ông P thỏa thuận ký kết Phụ lục hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để điều chỉnh về thời hạn thuê, giá thuê và số tiền cọc. Cụ thể:

- Thời hạn thuê là 11 năm, từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 đến ngày 01 tháng 3 năm 2032.

- Giá thuê: chia thành 02 trường hợp.

Trường hợp thứ nhất: Ngôi nhà nhỏ liền sát phía đường D1 nối dài qua đường 30/4 chưa phá bỏ thì giá thuê là 55.000.000 đồng/tháng, cứ mỗi năm tăng 5%/tháng so với năm liền kề trước đó.

Trường hợp thứ hai: Ngôi nhà nhỏ liền sát phía đường D1 nối dài qua đường 30/4 được phá bỏ thì giá thuê là 70.000.000 đồng/tháng, cứ mỗi năm tăng 5%/tháng so với năm liền kề trước đó.

- Tiền đặt cọc: Công ty TNHH K đặt cọc thêm cho ông P số tiền 200.000.000 đồng, chia làm 02 đợt, cụ thể: đợt 01 ngày 01 tháng 12 năm 2021 đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng, đợt thứ 02 ngày 01 tháng 6 năm 2022 đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng.

Các nội dung khác của Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0103/2021/HĐTL vẫn giữ nguyên.

Thực tế, ngay sau khi ký kết Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0103/2021/HĐTL ngày 01 tháng 3 năm 2021 thì Công ty TNHH K đã

đặt cọc cho ông P số tiền 200.000.000 đồng; đối với Phụ lục hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25 tháng 5 năm 2021, Công ty TNHH K chưa đặt cọc cho ông P. Công ty TNHH K quản lý, sử dụng tài sản thuê từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 đến tháng 5 năm 2021 và đã trả tiền thuê đến hết tháng 5 năm 2021 (tháng 3 trả 55.000.000 đồng, tháng 4 trả 45.000.000 đồng, tháng 5 trả 55.000.000 đồng). Hình thức trả tiền cọc và tiền thuê đều thông qua chuyển khoản, số tài khoản của ông Trương Văn P là 050045168295, ngân hàng SACOMBANK (SCB) – Chi nhánh Bình Dương.

Do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid - 19, ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Công ty TNHH K nên đến tháng 6 năm 2021, Công ty TNHH K đã gửi cho ông P Công văn số 01/2021/CV-KH về việc xin giảm 60% chi phí thuê của tháng 6 năm 2021. Ngày 18 tháng 6 năm 2021, Công ty TNHH K gửi Thư thông báo số 01/2021/TB cho ông P với nội dung: Công ty TNHH K đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với ông P và đề nghị ông P hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Công ty TNHH K đã gửi thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng và bàn giao lại tài sản thuê cho ông P từ tháng 6 năm 2021; Công ty TNHH K nhiều lần yêu cầu ông P trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng nhưng ông P trốn tránh, không thực hiện. Do đó, Công ty TNHH K khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0103/2021/HĐTL ngày 01 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25 tháng 5 năm 2021 giữa Công ty TNHH K và ông P.

- Buộc ông P trả lại cho Công ty TNHH K số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

Bị đơn Trương Văn P và người đại diện hợp pháp của ông P là ông Lê Viết Hoàng S trình bày:

Ông P thống nhất với trình bày của người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH K về thời gian ký kết hợp đồng thuê và phụ lục hợp đồng thuê, giá thuê, thời gian thuê, số tiền cọc đã nhận và số tiền thuê mà Công ty TNHH K đã thanh toán cho ông P.

Đối tượng của hợp đồng thuê là quyền sử dụng đất có diện tích 127,6m² thuộc thửa đất 680, tờ bản đồ số 54 và căn nhà cấp 03 gắn liền đất có diện tích xây dựng là 78m², diện tích sàn là 254m². Nhà, đất trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 720031, số vào sổ CS15130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16 tháng 3 năm 2020 cho ông Nguyễn Văn L. Nhà, đất này là do ông P thuê của ông L và bà C theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) số 1003/2020/HĐTQSDĐ ngày 10 tháng 3 năm 2020 và Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) năm 2021. Sau đó, ông P cho Công ty TNHH K thuê lại.

Công ty TNHH K đóng tiền thuê cho ông P đến tháng 5 năm 2021. Đến tháng 6 năm 2021, ông P nhận được Công văn số 01/2021/CV-KH của Công ty TNHH K về việc xin giảm 60% chi phí thuê của tháng 6 năm 2021. Ngày 18 tháng 6 năm 2021, ông P nhận được Thư thông báo số 01/2021/TB của Công ty TNHH K với nội dung: Công ty TNHH K đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với ông P và đề nghị ông P hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Nhận thấy, việc Công ty TNHH K đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với ông P là trái pháp luật nên phải mất cọc, ông P không đồng ý trả lại cho Công ty TNHH K số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị C trình bày:

Bà C là vợ ông L. Ngày 10 tháng 3 năm 2020, bà C và ông L có ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) số 1003/2020/HĐTQSDĐ với ông P; nội dung: bà C và ông L cho ông P thuê diện tích đất 127,6m² và căn nhà cấp 03 gắn liền đất có diện tích xây dựng 78m², diện tích sàn 254m² thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 54 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 720031, sổ vào sổ CS15130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16 tháng 3 năm 2020 cho ông Nguyễn Văn L.

Giá thuê được thể hiện rõ tại nội dung của hợp đồng thuê. Mục đích thuê là “làm văn phòng cho thuê và kinh doanh dịch vụ thương mại”. Thời gian thuê là 10 năm, từ ngày 01 tháng 5 năm 2020 đến ngày 01 tháng 5 năm 2030. Sau đó, vợ chồng bà C có ký kết với ông P Phụ lục hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) để điều chỉnh hợp đồng thuê ngày 10 tháng 3 năm 2020, cụ thể điều chỉnh thời gian thuê là 11 năm, từ ngày 15 tháng 6 năm 2020 đến ngày 15 tháng 6 năm 2031.

Việc vợ chồng bà C và ông P ký kết hợp đồng thuê là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Sau khi ký kết, thỏa thuận với ông P thì bà C, ông L và ông P thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận, giao dịch; không phát sinh tranh chấp. Do bà C, ông L và ông P không có nhu cầu công chứng, chứng thực hợp đồng thuê và đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền nên chỉ ký kết hợp đồng giữa các bên. Tại hợp đồng thuê giữa bà C, ông L với ông P có ghi rõ mục đích ông P thuê nhà, đất là để “làm văn phòng cho thuê và kinh doanh dịch vụ thương mại”. Do đó, việc ông P cho ai thuê lại tài sản trên là quyền của ông P. Phụ lục hợp đồng thuê giữa Công ty TNHH K và ông P thể hiện thời gian thuê là đến ngày 01 tháng 3 năm 2032; vượt quá thời gian ông P thuê nhà, đất của ông L, bà C nhưng bà C không có tranh chấp. Nếu sau này bà C và ông P có tranh chấp thì bà C sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L:

Thông nhất với toàn bộ trình bày của bà C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH K đối với bị đơn ông Trương Văn P.

Tuyên bố chấm dứt “Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0103/2021/HĐTL ký kết ngày 01 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25 tháng 5 năm 2021” giữa Công ty TNHH K và ông Trương Văn P.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH K về việc buộc ông Trương Văn P trả lại số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/8/2022, nguyên đơn Công ty TNHH K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH K vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Ngày 01/3/2021, Công ty TNHH K và ông P ký Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0103/2021/HĐTL. Nội dung hai bên thỏa thuận, phía Công ty TNHH K sẽ thuê lại diện tích đất 127,6m², thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 54 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU720031 ngày 16/3/2020 cấp cho ông Nguyễn Văn L, thời hạn thuê là 01 năm, giá thuê là 55.000.000 đồng/tháng. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ khi ký hợp đồng. Về nội dung và hình thức của hợp đồng trên đúng theo quy định tại các Điều 500, 501, 502, Điều 167 Luật Đất đai. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều trình bày việc các bên ký hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất là tự nguyện, không ai bị ép buộc hay bị lừa dối, phía ông L và bà C biết và đồng ý không có ý kiến gì. Hợp đồng thuê lại đã được hai bên thực thi trên thực tế nên phát sinh hiệu lực pháp luật buộc các bên thi hành theo các thỏa thuận đã giao kết.

Ngày 18/6/2021 nguyên đơn có gửi Thư thông báo số 01/2021/TB với nội dung đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và đề nghị ông P hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Đồng thời từ tháng 6 năm 2021, nguyên đơn đã bàn giao tài sản cho ông P quản lý, nguyên đơn không còn quản lý. Về phía ông P cho rằng ông P có nhận được thông báo ngày 18/6/2021 của nguyên đơn nhưng ông P không đồng ý việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và tới tháng 9 năm 2021 nguyên đơn mới bàn giao mặt bằng lại cho ông P.

Tại Điều 2 của hợp đồng hai bên đã giao kết quy định “Hợp đồng không được chấm dứt trước thời hạn với bất kỳ lý do gì, ngoại trừ việc hai bên thống nhất việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn”. Tại Điều 6 hai bên thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của Bên B (bên công ty): “Được chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn ... đồng thời phải chịu mất số tiền đặt cọc cho Bên A (bên ông P) do bên B chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn mà không do lỗi của Bên A”. Như vậy, hợp đồng hai bên đã ký có thỏa thuận về việc công ty được quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nhưng phải chịu mất số tiền cọc, vì hợp đồng chấm dứt trước thời hạn không phải do lỗi của ông P. Đối chiếu quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự quy định đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thì một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng nhưng phải thông báo cho bên kia biết và hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Hợp đồng chấm dứt trước thời hạn không phải do lỗi từ phía ông P. Theo thỏa thuận của hợp đồng tại khoản 3 Điều 4, Điều 7 (bút lục 12, 14) thì nguyên đơn đơn

phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn phải mất số tiền cọc. Do vậy, yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ để xem xét chấp nhận. Do đó, không có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham dự phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà C theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ngày 01 tháng 3 năm 2021, Công ty TNHH K ký kết Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0103/2021/HĐTL với ông Trương Văn P, nội dung: ông P cho Công ty TNHH K thuê diện tích đất 127,6m² và căn nhà cấp 03 gắn liền đất có diện tích xây dựng 78m², diện tích sàn 254m² thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 54 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU720031, số vào sổ CS15130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 16 tháng 3 năm 2020 cho ông Nguyễn Văn L. Thời hạn thuê 01 năm từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 đến ngày 01 tháng 3 năm 2022, giá thuê 55.000.000 đồng/tháng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng thì Công ty TNHH K đặt cọc cho ông P số tiền 200.000.000 đồng, tiền thuê sẽ được trả từ ngày 01 đến 10 tây hàng tháng, hình thức là chuyển khoản. Mục đích thuê: để ở, kinh doanh thương mại, làm Chi nhánh Công ty TNHH K. Sau đó, ngày 25 tháng 5 năm 2021, Công ty TNHH K và ông P thỏa thuận ký kết Phụ lục hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để điều chỉnh về thời hạn thuê, giá thuê và số tiền cọc. Thời gian thuê cụ thể là từ ngày 01 tháng 3 năm 2021 đến ngày 01 tháng 3 năm 2032.

[3] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện nhà, đất mà ông Trương Văn P cho Công ty TNHH K thuê lại là của ông Nguyễn Văn L và bà Đặng Thị C cho ông Trương Văn P thuê theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở) số 1003/2020/HĐTQSDĐ ngày 10/3/2020. Theo hợp đồng thể hiện mục đích thuê là “làm văn phòng cho thuê và kinh doanh dịch vụ thương mại”. Thời gian thuê là 10 năm, từ ngày 01 tháng 5 năm 2020 đến ngày 01 tháng 5 năm 2030. Sau đó, vợ chồng bà C có ký kết với ông P Phụ lục hợp đồng thuê để điều chỉnh hợp đồng thuê ngày 10 tháng 3 năm 2020, cụ thể điều chỉnh thời gian thuê là 11 năm, từ ngày 15 tháng 6 năm 2020 đến ngày 15 tháng 6 năm 2031.

[4] Như vậy, đối tượng của hợp đồng mà các bên giao kết là thuê nhà, mục đích kinh doanh nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Luật nhà ở để giải quyết tranh chấp là phù hợp. Trên cơ sở hợp đồng thuê đã ký với ông L và bà C, ngày 01/3/2021 ông P ký hợp đồng cho Công ty TNHH K thuê lại nhà, đất nêu trên. Công ty TNHH K cho rằng khi giao kết hợp đồng, ông P đã không cung cấp thông tin về hợp đồng giữa ông P với ông L, bà C cũng như ông P không có đủ điều kiện cho Công ty TNHH K vì theo hợp đồng giữa ông P với ông L, bà C là 10 năm nhưng cho Công ty

TNHH K thuê với thời hạn 11 năm. Xét thấy, tại Hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 0103/2021/HĐTL ngày 01/3/2021 giữa ông P và Công ty TNHH K đã thể hiện rõ bên cho thuê là ông Nguyễn Văn L, bà Đặng Thị C, bên thuê là ông Trương Văn P và bên thuê lại là Công ty TNHH K nên người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ông P không cung cấp thông tin về hợp đồng giữa ông P và ông L, bà C là không có căn cứ. Như trên đã phân tích, tài sản các bên cho thuê là nhà, đất, việc ông P cho Công ty TNHH K thuê lại được bên thuê là ông L, bà C không phản đối và thống nhất nên trong trường hợp này ông P có quyền cho thuê lại tài sản mà ông P đã thuê theo quy định tại Điều 475 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông P chỉ thuê nhà của ông L, bà C đến ngày 15 tháng 6 năm 2031 nhưng lại cho Công ty TNHH K thuê nhà đến ngày 01 tháng 3 năm 2032 là vượt quá thời gian ông P thuê nhà của ông L, bà C. Tuy nhiên, đối với Phụ lục hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2021, Công ty TNHH K và ông P khai thống nhất hiện nay các bên chưa thực hiện điều khoản nào của phụ lục hợp đồng; ông L, bà C cũng không ý kiến, không tranh chấp nên nguyên đơn cho rằng bị đơn ông P không đủ điều kiện cho bị đơn thuê lại là không có căn cứ.

[5] Theo nguyên đơn trình bày do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid - 19, việc kinh doanh của Công ty TNHH K gặp nhiều khó khăn nên ngày 18/6/2021 công ty đã gửi văn bản đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông P và công ty đã bàn giao tài sản cho ông P trong tháng 6 năm 2021. Xét thấy, Hợp đồng thuê số 0103/2021/HĐTL ngày 01 tháng 3 năm 2021 giữa Công ty TNHH K và ông P là hoàn toàn tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; hình thức, mục đích, nội dung của hợp đồng đúng quy định, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 472, 475 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014. Công ty TNHH K cho rằng do thời điểm tháng 6, tháng 7 năm 2021 thì cả tỉnh Bình Dương đang chịu ảnh hưởng nặng nề của tình hình dịch bệnh Covid - 19; tỉnh Bình Dương đang thực hiện Chỉ thị 15 và Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ nên Công ty TNHH K phải đóng cửa, không kinh doanh, đây là sự kiện bất khả kháng nên công ty có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Xét, thời gian thuê nhà của Công ty TNHH K và ông P là từ 01 tháng 3 năm 2021 đến ngày 01 tháng 3 năm 2032; trong khi đó dịch bệnh chỉ diễn ra trong một khoảng thời gian. Trường hợp Công ty TNHH K cho rằng do dịch bệnh, kinh doanh khó khăn, không có khả năng đóng tiền thuê cho ông P thì có thể đề nghị ông P miễn hoặc giảm tiền thuê trong thời gian dịch bệnh nhưng Công ty TNHH K không áp dụng mọi biện pháp cần thiết để có thể thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người thuê. Do vậy, công ty cho rằng trong trường hợp này công ty được áp dụng sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015, là không có căn cứ. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 132 Luật Nhà ở quy định bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà ở phải thông báo cho bên kia biết trước ít nhất 30 ngày, tuy nhiên Công ty TNHH K đã không thông báo cho ông Phương và thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty TNHH K không có căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Luật nhà ở nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Công ty TNHH K đã đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông Phương trái pháp luật là có căn cứ.

[6] Việc Công ty TNHH K đặt cọc cho ông P số tiền 200.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 6 của hợp đồng hai bên thỏa thuận "*Được chấm dứt hợp đồng trước hạn nhưng phải di chuyển*

toàn bộ công trình đã đầu tư xây dựng trên đất ra khỏi khu đất đồng thời phải chịu mất số tiền đặt cọc cho bên A (ông P) do bên B (Công ty TNHH K) chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn mà không do lỗi của bên A". Công ty TNHH K đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật với ông P nên căn cứ vào thỏa thuận trên và quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì Công ty TNHH K phải mất tiền cọc. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về trả lại số tiền cọc là có căn cứ.

[7] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo nguyên đơn không được chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 nguyên đơn Công ty TNHH K.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2022/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH K phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001748 ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (do ông Thái Hoài Dnộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết