

Bản án số: 428/2020/DS-PT.

Ngày: 11-12-2020.

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê
tài sản.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Quốc Khánh

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 471/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 510/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương K L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà 150, ấp Đ, xã ĐHP, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Trương Thị C, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số nhà 56/34B, khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Thanh Việt T, địa chỉ: ấp ĐT, xã A, huyện C, tỉnh Long An.

2. Ông Lê HT, sinh năm 1967, địa chỉ: số nhà 29/8, ấp 8, xã V, huyện C, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trương Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Trương K L trình bày tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 23/4/2018, bà L có ký hợp đồng thuê đất của ông T tại đường Đ, ấp H, thị trấn TV, huyện C, tỉnh Long An để bán quán ăn với giá thuê là 4.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 5 năm.

Sau khi ký hợp đồng thuê đất với ông T, bà L có hợp đồng miệng cho bà C thuê lại một phần mặt bằng với giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng để ở và làm kho thanh long, mặt bằng hai bên tự xây dựng, khi nào không còn thuê nữa thì chỉ được di dời phần tài sản trên đất còn phần mặt đất thì giữ nguyên. Nhưng từ ngày 02/6/2019 đến ngày 02/12/2019 bà C không chịu trả tiền thuê đất cho bà L để bà L trả cho ông T. Do bà L là người trực tiếp ký hợp đồng thuê đất với ông T nên buộc bà L phải lo trả tiền cho ông T để được tiếp tục buôn bán. Bà L đã nhiều lần yêu cầu bà C đóng tiền thuê đất cho bà L nhưng bà C hèn nhiều lần nhưng không chịu trả tiền. Tính từ ngày 02/6/2019 đến ngày 02/02/2020, bà C còn nợ bà L 9 tháng tiền thuê đất với số tiền là 22.500.000 đồng, trước ngày 02/6/2019 bà L có nợ bà C 500.000 đồng, như vậy bà C còn nợ bà L số tiền 22.000.000 đồng. Bà L đã nhiều lần gọi điện và tìm gặp bà C để thỏa thuận nhưng bà C không chịu thỏa thuận.

Nay bà L yêu cầu bà C phải trả cho bà L số tiền thuê đất còn nợ là 22.000.000 đồng. Bà L không có nhận số tiền 27.000.000 đồng từ bà C. Bà L đồng ý là bà L có cắt ổ khóa và cắt vách như bà C trình bày, nhưng bà L đã sửa lại cho bà C xong.

Bị đơn bà Trương Thị Cường trình bày: Bà C có thuê một phần đất của bà L để làm kho thanh long, hai bên hợp đồng miệng với thời hạn thuê là 5 năm, giá thuê là 2.500.000 đồng/tháng, do bà L hợp đồng với ông T và phải đưa trước 6 tháng tiền thuê đất cho ông T là 27.000.000 đồng, bà L không có tiền nên bà C có đưa trước cho bà L số tiền là 27.000.000 đồng để bà L trả tiền cho ông T, khi bà C đưa tiền cho bà L không có làm biên nhận. Bà C có xây dựng nhà kho trên phần đất bà C thuê từ bà L, nhưng gần đây do kho không làm ăn được nên bà C đóng cửa thì bà L cắt cửa, cắt vách vào trong kho để ở. Bà C thừa nhận còn nợ bà L 22.000.000 đồng, bà C yêu cầu bà L trừ số tiền thuê đất mà bà C thiếu bà L là 22.000.000 đồng vào số tiền 27.000.000 đồng mà bà C đã đưa trước cho bà L, đến hết số tiền trả trước (27.000.000 đồng) thì bà C sẽ tự dời kho đi, bà C không đồng ý trả số tiền 22.000.000 đồng theo yêu cầu của bà L.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Thanh Việt T trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 18 tháng 9 năm 2020: Ông T có cho bà L thuê đất, ông T không có cho bà C thuê đất. Sau khi bà L thuê đất của ông T khoảng 01 tháng, ông T đi thu tiền thuê đất thì biết được bà L có cho bà C thuê lại một phần. Bà L có đưa cho ông T số tiền là 27.000.000 đồng tiền cọc, đưa 02 lần, mỗi lần với số tiền là 13.500.000 đồng. Ông T không có nhận tiền cọc, tiền thuê đất từ bà C.

2. Ông Lê HT trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 18 tháng 9 năm 2020: Ông HT là người chở thuê trái thanh long cho bà C, ông HT có cho bà C

vay số tiền 13.500.000 đồng, bà C nói là để đặt cọc thuê đất. Ông HT đưa tiền cho bà C xong, ông HT thấy bà C nói chuyện với người bán hủ tít (bà L), ông HT không nhìn thấy bà C đưa tiền cho bà L. Sau đó vài ngày, bà C đã trả lại số tiền trên cho ông HT.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 351, Điều 357, khoản 2 Điều 468 và Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 của bà Trương K L về việc yêu cầu bà Trương Thị Cường trả lại tiền thuê tài sản.

Buộc bà Trương Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Trương K L số tiền là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành hoàn tất số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05 tháng 10 năm 2020, bị đơn bà Trương Thị C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vắng mặt, bị đơn không rút đơn kháng cáo, bà C không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Bị đơn bà C trình bày: Bà thừa nhận chỉ còn nợ bà L4 tháng tiền thuê đất là 10.000.000đồng nên không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với kháng cáo của bà Trương Thị C thấy rằng: Tại phiên đối chất ngày 08/6/2020, các bên đương sự thống nhất được số tiền thuê đất bị đơn bà C còn nợ nguyên đơn bà L số tiền 22.000.000đồng, chỉ không thống nhất được phương thức thanh toán nợ nên có cơ sở cho rằng bà C nợ bà L22.000.000đồng. Bà C cho rằng có đưa cho bà L27.000.000đồng để bà L đưa cho ông T nhưng bà L không thừa nhận có nhận của bà C số tiền 27.000.000đồng. Mặt khác, bà C cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh việc bà đã trả trước cho bà L số tiền thuê đất

là 27.000.000đồng. Ngoài ra ông T còn trình bày ông T không nhận số tiền nào từ bà C. Do đó, có cơ sở xác định bà C còn nợ tiền thuê đất của bà L là 22.000.000đồng. Kháng cáo của bà C là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trương Thị C làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Trương K L vắng mặt được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định tại **Điều 296** của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà Trương Thị Cường thấy rằng: Bà C thừa nhận có ký hợp đồng thuê đất vào ngày 23/4/2018 với bà Trương K L, giá thuê đất là 2.500.000 đồng/tháng xây nhà ở và làm kho thanh long. Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm bà C trình bày chỉ còn nợ bà L 4 tháng tiền thuê đất với số tiền là 10.000.000 đồng và bà C có đưa cho bà L 27.000.000đồng tiền đặt cọc để bà L đưa cho ông T, nhưng bà C chỉ trình bày miệng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh, phía bà L và ông T không thừa nhận, ngoài ra tại biên bản phiên đối chất ngày 8/6/2020 tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn bà C thừa nhận còn nợ nguyên đơn bà L số là 22.000.000 đồng, nhưng không thống nhất được phương thức thanh toán nợ. Bà C cho rằng khi bà L ký hợp đồng thuê đất với ông T thì bà có đưa cho bà L số tiền 27.000.000đ để đặt cọc để bà L đưa cho ông T, nhưng bà L và ông T không thừa nhận có nhận của bà C số tiền 27.000.000 đồng.

Từ những căn cứ trên: Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, nên kháng cáo của bà C không có cơ sở để xem xét. Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị C kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị C.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 18/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 273, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 351, 357, khoản 2 Điều 468 và Điều 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trương K L về việc yêu cầu bà Trương Thị C trả lại tiền thuê tài sản.

Buộc bà Trương Thị C có nghĩa vụ trả cho bà Trương K L số tiền là 22.000.000 đồng.

Khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành hoàn tất số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Trương K L không phải chịu án phí. Hoàn lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 550.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000272 ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

2.2. Bà Trương Thị C phải chịu án phí là 1.100.000 đồng .

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị C phải chịu 300.000đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0000630 ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

4. 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, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

(đã ký)

Phùng Thị Cẩm Hồng

