

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA - V**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2020/DS-PT

Ngày: 13/5/2020

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 BÀ RỊA V**

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

- *Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa:* ông Trần Minh Bắc
- *Các thẩm phán:* ông Nguyễn Minh Châu  
ông Cao Xuân Long

***Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:*** bà Phan Thị Thùy Quyên – cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - V.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V tham gia phiên tòa:*** ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - V, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản”, do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2019/QĐ-PT ngày 12/9/2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 98/2019/QĐ-PT ngày 09/10/2019, các Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 91/2019/QĐ-PT ngày 11/11/2019 và số 94/2019/QĐ-PT ngày 22/11/2019, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 12/2019/QĐ-PT ngày 22/11/2019, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 01/2020/QĐ-PT ngày 11/3/2020, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 24/2020/TB-TA ngày 11/3/2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử phiên tòa phúc thẩm số 36/2020/TB-TA ngày 01/4/2020, Thông báo thời gian địa điểm mở lại phiên tòa số 39/2020/TB-TA ngày 17/4/2020, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 80/2019/QĐ-PT ngày 04/11/2019, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Công ty A

Địa chỉ trụ sở: 245 T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: ông Đặng Đình T, chức vụ: Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn T, nhân viên pháp lý (theo Giấy ủy quyền ngày 05/11/2018). (có mặt)

***2. Bị đơn:*** Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1989

Hộ khẩu thường trú: 342 ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: 42/3 P, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-V.

Địa chỉ liên hệ: 86 N, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

**Người kháng cáo:** nguyên đơn Công ty A.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2018 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 10/12/2013, Công ty A (sau đây gọi là Công ty A) và bà Lê Thị Thanh T ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng số 98/HĐCT-AMC.13. Theo đó, Công ty A cho bà T thuê một phần diện tích căn nhà số 02 N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-V, thời hạn 24 tháng, bắt đầu tính tiền thuê từ ngày 16/11/2013 đến ngày 30/11/2015 thì chấm dứt hợp đồng; giá 40.000.000 đồng/tháng, thanh toán hàng tháng vào 05 ngày đầu tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng: bà T đặt cọc 40.000.000 đồng ngày 18/12/2013; đã thanh toán đến tháng 01/2015; tháng 02/2015 chỉ thanh toán 10.000.000 đồng; ngày 17/4/2015 thanh toán 45.000.000 đồng; ngày 18/5/2015 thanh toán 45.000.000 đồng.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bà T có đơn xin giảm 20% giá thuê. Ngày 19/5/2015, Công ty A có Công văn số 126/AMC.14 đồng ý giảm 20% cho 03 tháng từ 15/5/2015 đến 15/8/2015 (giá thuê còn 32.000.000 đồng/tháng sau khi giảm).

Ngày 31/10/2015, bà T trả nhà thuê và xin chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Đến nay, bà T còn nợ 370.645.168 đồng tiền thuê nhà.

Công ty A khởi kiện yêu cầu bà T trả 370.645.161 đồng tiền thuê nhà còn nợ, và 139.198.306 đồng tiền phạt do chậm thanh toán tính đến ngày 28/02/2018. Số lãi phạt do chậm thanh toán này tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2019 theo yêu cầu của công ty là 202.578.629 đồng.

#### **2. Bị đơn Lê Thị Thanh T vắng mặt suốt trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nên không có ý kiến trình bày.**

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 30/5/2019, Tòa án nhân dân thành phố V quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty A đối với bà Lê Thị Thanh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng*”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12/6/2019, công ty A kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, vì cho rằng phán quyết của cấp sơ thẩm chưa khách quan, gây ảnh hưởng nghiêm trọng trực tiếp đến quyền lợi của nguyên đơn, tạo tiền lệ xấu cho những vụ việc, giao dịch

tương tự; đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn Lê Thị Thanh T có mặt tại phiên tòa trình bày ý kiến với nội dung nhất trí với nguyên đơn về quá trình giao kết và thực hiện, thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng tại số 02 N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V để mở quán giải khát; đã lâu nên không nhớ đã thanh toán và còn nợ lại phía nguyên đơn bao nhiêu tiền, không còn giữ các giấy tờ liên quan; đề nghị làm rõ về các khoản tiền bà đã thanh toán cho phía nguyên đơn và đề nghị nguyên đơn giảm số tiền bà phải thanh toán, tạo điều kiện cho bà được thanh toán dần vì hiện tại bà đang rất khó khăn. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác liên quan đến việc giải quyết vụ án. Qua phân tích của Hội đồng xét xử và đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 40.000.000 đồng đặt cọc, bằng cách trừ vào khoản tiền yêu cầu bị đơn phải thanh toán, thay vì xử lý vi phạm dẫn đến đơn phương chấm dứt hợp đồng theo đoạn 3 Điều 6 Hợp đồng hai bên đã giao kết.

#### **Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Về tố tụng:* Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và những người tham gia tố tụng đã công khai thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng: ghi nhận thỏa thuận giữa các đương sự bị đơn đồng ý thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn với số tiền như nguyên đơn khởi kiện, đồng thời nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 40.000.000 đồng đã đặt cọc.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V;

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của nguyên đơn công ty A đúng theo quy định pháp luật và trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

##### **[1.] Về thẩm quyền, thủ tục tố tụng:**

Nguyên đơn công ty A khởi kiện bị đơn Lê Thị Thanh T (tạm trú tại 42/3 T, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V vào thời điểm giao kết và thực hiện hợp đồng) về nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng thuê mặt bằng. Tòa án nhân dân thành phố V thụ lý giải quyết vụ án Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản là đúng

theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – V.

*[2.] Về nội dung:*

Nguyên đơn công ty A khởi kiện yêu cầu bị đơn Lê Thị Thanh T thực hiện nghĩa vụ thanh toán 573.223.790 đồng trong hợp đồng thuê tài sản (mặt bằng) là một phần nhà số 02 N, Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-V, gồm: 370.645.161 đồng tiền thuê nhà còn nợ, 202.578.629 đồng phạt do chậm thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2019. Bị đơn Lê Thị Thanh T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng sơ thẩm nên không có ý kiến trình bày.

Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*[3.] Về nguồn luật nội dung áp dụng giải quyết tranh chấp trong vụ án:*

Hợp đồng thuê tài sản (mặt bằng) giao kết giữa các bên xác lập từ ngày 10/12/2013, ghi nhận thời hạn hợp đồng là 24 tháng. Tuy nhiên, theo tài liệu chứng cứ nguyên đơn xuất trình thì đến ngày 31/10/2015, bà T trả nhà thuê và xin chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, và hai bên lập biên bản thanh lý hợp đồng, bàn giao nhà, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Như vậy hợp đồng được xác lập và thực hiện từ ngày 10/12/2013, chấm dứt theo thỏa thuận từ ngày 31/10/2015, trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật (ngày 01/01/2017), nay phát sinh tranh chấp áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự 2005 và các văn bản hướng dẫn liên quan để giải quyết về nội dung.

*[4.] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:*

[4.1.] Ngày 10/12/2013, Công ty A ký kết hợp đồng số 98/HĐCT-AMC.13 cho bà Lê Thị Thanh T thuê một phần diện tích nhà số 02 N, Phường A, thành phố V, thời hạn 24 tháng, chấm dứt hợp đồng ngày 30/11/2015. Tuy nhiên, do công việc kinh doanh của bà T không thuận lợi nên bà T yêu cầu và hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà T bàn giao mặt bằng và hai bên lập Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 31/10/2015.

Công ty A khởi kiện, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, nên kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà T thanh toán 370.645.161 đồng tiền thuê nhà còn nợ, và 202.578.629 đồng phạt do chậm thanh toán tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2019.

[4.2.] Tại bản tự khai ngày 12/7/2019 và tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Thanh T thừa nhận có ký Hợp đồng số 98/HĐCT-AMC.13 với Công ty A

thuê mặt bằng tại 02 N, Phường A, thành phố V, giá 40.000.000 đồng/tháng, thời hạn 24 tháng, kết thúc ngày 30/11/2015. Vì kinh doanh giải khát gặp khó khăn nên bà có đơn xin Công ty xem xét giảm tiền thuê mặt bằng. Công ty đồng ý với điều kiện bà phải nộp thêm tiền. Bà nộp cho Công ty tổng cộng 55.000.000 đồng. Công ty hứa giảm nhưng không nói rõ mức giảm. Bà yêu cầu giảm xuống 28.000.000 đồng/tháng. Vì tin tưởng nên bà chờ Công ty sẽ ký lại hợp đồng mới và không thanh toán tiền cho Công ty nữa. Công ty không ký lại hợp đồng mới mà yêu cầu bà trả lại mặt bằng, nên ngày 31/10/2015 bà đã ký biên bản bàn giao mặt bằng cho Công ty. Bà xác nhận chỉ nợ tiền thuê mặt bằng 06 tháng là 168.000.000 đồng (= 28.000.000 đồng/tháng x 6 tháng). Tuy nhiên, bà T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty, cũng như giá thuê được giảm xuống 28.000.000 đồng/tháng.

[4.3.] Theo tài liệu chứng cứ Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập thì bà T mới chỉ trả tiền thuê mặt bằng cho công ty A tổng số 554.000.000 đồng, là tiền thuê mặt bằng năm 2013 và 2014, phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Như vậy năm 2015 bà T chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty A theo Hợp đồng số 98/HĐCT-AMC.13.

[4.4.] Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 370.645.161 đồng và lãi phạt do chậm thanh toán tính đến ngày 30/5/2019 là 202.578.629 đồng.

[4.5.] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, nguyên đơn đồng ý bớt cho bị đơn 40.000.000 đồng, tương đương khoản tiền đặt cọc của bị đơn đã bị xử lý vi phạm hợp đồng dẫn đến việc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên ghi nhận tại đoạn 3 Điều 6 Hợp đồng đã giao kết.

Thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến lợi ích Nhà nước, lợi ích chung của xã hội, cộng đồng hay người thứ ba, nên có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận, sửa một phần án sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

#### [5.] *Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà T nộp 26.928.951 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch căn cứ trên nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn (370.645.161 đồng + 202.578.629 đồng - 40.000.000 đồng = 533.223.790 đồng), theo cách tính cụ thể như sau: 20.000.000 đồng + [(533.223.790 đồng - 400.000.000 đồng) x 4%]= 25.328.952 đồng.

[6.] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Các đương sự tự nguyện thỏa thuận tại phiên tòa, nên nguyên đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 30/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – V.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 270, 271, 273, 293, 147, 148, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 480, 481, 489, 491, 305 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A về việc yêu cầu bà Lê Thị Thanh T thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng thuê tài sản (mặt bằng) số 98/HĐCT-AMC.13 ngày 10/12/2013.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các đương sự với nội dung:

2.1. Công ty A tự nguyện căn trừ số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng mà bà T đã đặt cọc theo hợp đồng cho thuê mặt bằng số 98/HĐCT-AMC.13 vào số tiền nợ thuê mặt bằng là 370.645.161 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi một đồng).

2.2. Bà Lê Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho công ty A 533.223.790 đồng (Năm trăm ba mươi ba triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi ba đồng), gồm: 330.645.161 đồng (Ba trăm ba mươi triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi một đồng) tiền thuê mặt bằng, 202.578.629 đồng (Hai trăm lẻ hai triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm hai mươi chín đồng) phạt do chậm thanh toán, tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2019.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

#### **3. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Bà Lê Thị Thanh T nộp 25.328.952 (Hai mươi lăm triệu, ba trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm năm mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho Công ty A 12.196.000 đồng (Mười hai triệu một trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo biên lai thu số 0002395 ngày 05/6/2018.

**4. Án phí dân sự phúc thẩm:**

Công ty A nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, theo biên lai thu số 0010245 ngày 26/6/2019, nên đã nộp xong.

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, 7a, 7b 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 dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/5/2020).

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – V;
- Tòa án nhân dân thành phố V;
- Viện Kiểm sát nhân dân thành phố V;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (3): NV, Tòa Dân sự, hồ sơ.

**Trần Minh Bắc**

