TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2019/DS-ST
Ngày: 28 – 3 – 2019
V/v tranh chấp HĐ Thê mặt bằng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Minh Hải

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Mỹ Hương

2. Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Đa – Kiểm sát viên "có mặt".

Trong các ngày 27, 28 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 421/2018/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2018, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019, về việc "Tranh chấp hợp đồng Thê mặt bằng" giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Chí V, sinh năm: 1962.

Địa chỉ cư trú: Số 270, Trần Đ, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Bùi Xuân Th, sinh năm: 1971, trú tại: Khóm 9, thị trấn Trần Văn, huyện Trần Văn, tỉnh Cà Mau, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2018) "có mặt".

- *Bị đơn:* Anh Liêu Phúc D, sinh năm: 1990 "có mặt".

Địa chỉ cư trú: Ấp Vàm Đ, xã Nguyễn H, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hồ Trúc Gi, sinh năm: 1975 "có mặt".

Địa chỉ cư trú: Ấp 1, thị trấn Gành H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, các đương sự trình bày quan điểm và yêu cầu như sau:

* Đại diện nguyên đơn – bà Bùi Xuân Th trình bày: Ngày 15/11/2014 ông V có ký hợp đồng cho anh D thuê nhà, mặt bằng để bán nước giải khát. Thời hạn hợp đồng 05 năm, hết hạn ngày 15/11/2019. Giá thuê: Từ 15/12/2014 – 15/5/2015: 8 triệu đồng/tháng; từ 15/5/2015 – 15/10/2017: 10 triệu đồng/tháng; từ 15/10/2017 – 15/10/2019: 12 triệu đồng/tháng. Thỏa thuận trả theo quý trong suốt thời hạn cho thuê; tiền điện, nước do bên thuê tự chi trả.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ ngày 15/12/2014 đến ngày 15/8/2017, bên thuê trả đúng và đủ theo hợp đồng đã thỏa thuận; từ tháng 9/2017 đến tháng 11/2017 bên thuê không trả tiền thuê, còn nợ 30 triệu đồng; từ tháng 12/2017 đến tháng 4/2018, mỗi tháng trả được 9 triệu đồng, còn nợ 3 triệu/mỗi tháng; tổng cộng trả được 45 triệu đồng, còn nợ lại 15 triệu đồng; từ tháng 5/2018 đến tháng 11/2018, trả đủ 12 triệu/tháng như thỏa thuận; từ tháng 12/2018 cho đến nay chưa trả bất cứ khoản tiền nào. Tính đến nay, anh D còn nợ ông V số tiền 93.000.000 đồng chưa thanh toán.

Từ nội dung trên, bà Th đại diện cho ông V yêu cầu anh D phải trả cho ông V số tiền 93.000.000 đồng, được đối trừ 20.000.000đ anh D đặt tiền thế chân cho ông V và yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, mặt bằng ngày 15/11/2014 giữa ông Lê Chí V và anh Liêu Phúc D vì anh D đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê.

* Bị đơn – anh Liêu Phúc D trình bày: Ngày 15/11/2014, anh có ký hợp đồng thuê mặt bằng của ông Lê Chí V để kinh doanh nước giải khát. Thời hạn hợp đồng, giá thuê đúng như bà Th trình bày. Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng, anh có đặt tiền thế chân cho ông V 20.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh có thuê bà Hồ Trúc Gi đứng ra pha chế và quản lý việc mua bán cho anh. Hàng quý, anh vẫn gửi tiền cho bà Gi thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông V đúng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, từ tháng 12/2018 đến nay do ông V phát đơn khởi kiện và không đến thu tiền nên anh chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông V.

Nay ông V yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng, anh chấp nhận nhưng phải cho anh thời hạn đến ngày 10/4/2019 để anh di dời tài sản trả lại mặt bằng cho ông V. Còn khoản tiền thuê mặt bằng từ tháng 12/2018 đến nay là 04 tháng bằng 48.000.000đ, anh đồng ý trả nhưng phải đối trừ số tiền 20.000.000đ anh thế chân cho ông V trước đây. Riêng khoản tiền 45.000.000đ ông V cho bà Gi mượn là giao dịch giữa ông V với bà Gi, không phải là trách nhiệm của anh nên anh không đồng ý thanh toán số tiền này cho ông V.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hồ Trúc Gi trình bày: Anh Liêu Phúc D có thuê bà pha chế và quản lý quán, cuối tháng kết toán sổ sách và giao tiền lại cho D. Việc thuê mặt bằng giữa anh D và ông V như thế nào bà không biết. Hàng quý, anh D có đưa đủ tiền cho bà để trả tiền thuê mặt bằng cho ông V.

Tuy nhiên, trong khoảng thời gian từ tháng 9/2017 đến tháng 11/2017, anh D có giao cho bà đủ tiền để trả tiền thuê mặt bằng cho ông V nhưng vì gia đình bà gặp khó khăn nên bà có thỏa thuận với ông V cho bà mượn lại số tiền này là 30 triệu đồng. Từ tháng 12/2017 đến tháng 4/2018, bà cũng đã nhận đủ tiền của anh D để trả tiền thuê mặt bằng, nhưng thực tế bà mới trả được 9 triệu đồng mỗi tháng, còn nợ 3 triệu mỗi tháng, tổng cộng bà nợ của ông V 45 triệu đồng. Việc mượn tiền này được ông V đồng ý nên ông V có viết giấy nhận nợ và giấy cam kết cho bà ký tên. Vì vậy, khoản nợ này bà đồng ý thanh toán cho ông V, không liên quan đến trách nhiệm của anh D.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự là đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ các Điều 428, 472, 481 của Bộ luật Dân sự - buộc bà Gi trả cho ông V 45 triệu đồng; buộc anh D trả cho ông V 48 triệu đồng, đối trừ số tiền anh D đặt cọc cho ông V 20 triệu đồng, còn lại anh D phải trả ông V 28 triệu đồng; chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông V và anh D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Lê Chí V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Lưu Phúc D trả tiền thuê mặt bằng đồng thời yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà, mặt bằng ngày 15/11/2014 được giao kết giữa ông với anh D. Do đó, về tư cách tham gia tố tụng ông Lê Chí V là nguyên đơn, anh Lưu Phúc D là bị đơn. Tuy nhiên, qua thẩm tra, đối chiếu nhân thân của anh D thì anh D có họ, tên đầy đủ và đúng là Liêu Phúc D, đồng thời tại phiên tòa, anh D xác định chính anh Liêu Phúc D là người trực tiếp ký hợp đồng thuê mặt bằng với ông Lê Chí V vào ngày 15/11/2014. Vì vậy, anh Liêu Phúc D được xác định là bị đơn trong vụ án là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bà Hồ Trúc Gi, mặc dù bà không khởi kiện, không bị kiện nhưng bà là người được anh D thuê pha chế, trông coi, quản lý quán cho anh D, cũng là người trực tiếp giao dịch với ông V trong việc trả tiền thuê mặt bằng, mượn lại tiền cho thuê mặt bằng của ông V và việc giải quyết vụ án dân sự này có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Gi nên Tòa án đưa bà Gi vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời loại việc các bên tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng" được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng là nhà và đất toạ lạc tại số 270, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau.

[3] Xét hợp đồng thuê nhà, mặt bằng ngày 15/11/2014 được giao kết giữa ông Lê Chí V và anh Liêu Phúc D thể hiện: Ông V cho anh D thuê mặt bằng kèm theo vật kiến trúc có trên mặt bằng để anh D kinh doanh nước giải khát; thời hạn thuê 05 năm tính từ ngày 15/11/2014 đến ngày 15/10/2019 với mức giá thỏa thuận cho thuê ở từng thời điểm khác nhau được miêu tả trong hợp đồng.

[4] Quá trình kinh doanh mua bán nước giải khát, anh D không trực tiếp kinh doanh mà thuê bà Hồ Trúc Gi đứng ra pha chế, trông coi, quản lý việc kinh doanh, cuối tháng bà Gi kết toán sổ sách và giao tiền lại cho anh D. Quá trình thực hiện hợp đồng, hàng quý, anh D có đưa đủ tiền cho bà Gi để trả tiền thuê mặt bằng cho ông V. Tuy nhiên, trong khoảng thời gian từ tháng 9/2017 đến tháng 11/2017 (03 tháng), anh D đã giao cho bà Gi đủ tiền để trả tiền thuê mặt bằng cho ông V nhưng vì gia đình bà Gi gặp khó khăn nên bà Gi có thỏa thuận với ông V cho bà mượn lại số tiền của 03 tháng này là 30 triệu đồng. Từ tháng 12/2017 đến tháng 4/2018, bà Gi cũng đã nhận đủ tiền của anh D để trả tiền thuê mặt bằng cho ông V, nhưng thực tế bà mới trả được 9 triệu đồng mỗi tháng, còn nợ 3 triệu mỗi tháng, tổng cộng bà nợ của ông V 45 triệu đồng.

[5] Xét lời trình bày của bà Gi và anh D là có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ, căn cứ theo hợp đồng thì tiền thuê mặt bằng được nộp ngày 15 đầu tháng của quý, nếu quá 05 ngày chưa nộp thì bên A (tức ông V) sẽ chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế, ông V không có động thái gì để nhắc nhở hay thông báo việc anh D nợ tiền thuê mặt bằng mà vẫn tiếp tục cho anh D thuê và thu đủ tiền thuê đến tháng 11/2018. Bên cạnh đó, ông V đã chấp nhận cho bà Gi mượn lại tiền thuê mặt bằng của anh D trả cho ông nên ông viết giấy cam kết cho bà Gi ký nhận ngày 01/12/2017 và giấy nhận nợ ngày 11/02/2018 do bà Gi ký nhận. Điều đó thể hiện việc ông V đồng ý cho bà Gi mượn lại số tiền thuê mặt bằng của anh D giao trả từ tháng 9/2017 đến tháng 11/2017 (03 tháng) bằng 30.000.000đ và từ tháng 12/2017 đến tháng 4/2018 (05 tháng), mỗi tháng 3.000.000đ, 05 tháng bằng 15.000.000đ, tổng cộng bà Gi đã nợ của ông V 45 triệu đồng là hoàn toàn phù hợp. Do đó, về trách nhiệm thanh toán buộc bà Gi phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông V số tiền trên là có căn cứ.

[6] Đối với số tiền thuê mặt bằng từ tháng 12/2018 đến nay là 04 tháng, mỗi tháng 12.000.000đ, anh D chưa thanh toán cho ông V do phát sinh tranh chấp nên ông V không đến thu tiền. Xét hợp đồng thuê nhà, mặt bằng ngày 15/11/2014 được giao kết giữa ông Lê Chí V và anh Liêu Phúc D đến ngày 15/10/2019 mới hết hạn hợp đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, các bên giao kết hợp đồng thống nhất chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên Hội đồng xét xử chấp nhận làm cơ sở thanh lý hợp đồng. Do đó, buộc anh D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông V số tiền thuê mặt bằng từ 12/2018 đến nay là 04 tháng bằng 48.000.000đ và di dời các tài sản, vật dụng cá nhân của anh D để trả lại mặt bằng cho ông V đến hết ngày 10/4/2019. Song, quá trình giao kết hợp đồng thuê mặt bằng, anh D có đặt tiền thế chân cho ông V 20.000.000đ nên được đối trừ vào khoản tiền thuê mặt bằng còn thiếu của anh D là phù hợp.

[7] Xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị buộc bà Gi trả cho ông V 45 triệu đồng; buộc anh D trả cho ông V 28 triệu đồng; chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông V và anh D là phù hợp nên được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho ông V nên buộc bà Gi, anh D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu của ông V được chấp nhận nên ông V không phải chịu án án phí, ông V đã nộp tạm ứng án phí sẽ được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 422, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Chí V – buộc anh Liêu Phúc D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông V khoản tiền thuê mặt bằng còn nợ là 28.000.000đ; chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, mặt bằng ngày 15/11/2014 giữa ông Lê Chí V và anh Liêu Phúc D – buộc anh D phải tháo dở, di dời toàn bộ các tài sản, vật dụng sinh hoạt cá nhân của anh D để trả lại hiện trạng mặt bằng cho ông V theo hợp đồng giao kết ngày 15/11/2014, thời hạn di dời đến hết ngày 10/4/2019.

2. Buộc bà Hồ Trúc Gi phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Chí V số tiền 45.000.000đ.

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc anh Liêu Phúc D phải chịu 1.400.000đ (chưa nộp). Buộc bà Hồ Trúc Gi phải chịu 2.250.000đ (chưa nộp). Ông Lê Chí V không phải chịu án phí, ngày 07 tháng 12 năm 2018, ông V đã nộp tạm ứng án phí 1.525.000đ theo biên lai số 1739 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được hoàn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Quyền kháng cáo: Ông V, bà Gi, anh D được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 thoả Thận 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Tp.Cà Mau;
- Thi hành án Tp.Cà Mau;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

Hứa Minh Hải