TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 212/2018/DS-PT
Ngày: 29-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Quý
Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến
Bà Võ Thị Thanh Phượng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 9 năm 2018 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và bồi thường thiệt hại*"

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS – ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân Thị xã Long Khánh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 233/2018/QĐXXPT – DS ngày 29 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 470/2018/QĐ – PT ngày 22 tháng 11 năm 2018, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Thanh D, sinh năm 1964

Địa chỉ: đường H, khu phố N, phường X, Thị Xã L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: đường K, khu phố B, phường X, Thị Xã L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Đào Thị T, sinh năm 1952 và bà Bùi Nhị G, sinh năm 1982

Địa chỉ: đường P, tổ S, khu phố M, phường P, Thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Lê Thanh D, bị đơn bà Bùi Nhị G

(Bà G – có mặt, ông D, bà T có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/3/2015 ông Lê Thanh D và bà Bùi Nhị G ký thỏa thuận thuê mặt bằng diện 90m^2 (mặt bằng 70m^2, phòng ở 20m^2) tại số đường H, khu phố N, phường X, thị xã L để kinh doanh và rửa xe. Theo thỏa thuận thì bên bà G phải lợp mái, lát gạch nền để được ưu đãi với giá thuê 2.000.000đ/01 tháng. Sau khi thuê, bà G lợp lại mái, không lát nền. Do đó tháng 11/2016 ông D khiếu nại ra khu phố 5 về việc bà G không lát gạch nền, Tổ trưởng khu phố N, phường X mời các bên đến làm việc nhưng bà G không đến. Đến sáng ngày 15/11/2016, ông D thấy bà Đào Thị T là mẹ cô G đang dọn dẹp mặt bằng, đến chiều cùng ngày thì ông D phát hiện mặt bằng bị tháo dỡ phần mái, vách nhà và dọn đồ đi. Do bà T tháo dỡ phần mái mặt bằng của ông, xâm đến quyền lợi của ông và vi phạm hợp đồng. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà T bồi thường thiệt hại tài sản do việc tháo dỡ gây ra là 53.241.000đ.

- Buộc bà G phải trả tiền thuê mặt bằng theo thỏa hợp đồng còn nợ 17 tháng là 34.000.000đ và 500.000đ tiền điện, ông đã trả thay bà G và buộc bà G phải trả tiền lót gạch theo thỏa thuận thuê mặt bằng và những chi phí khác theo thỏa thuận số tiền 17.834.000đ. Tổng cộng: 52.334.000đ.

- Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc bà T phải chịu trách nhiệm trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 17/3/2018 cho đến nay do bà T tháo dỡ mặt bằng nên ông D không cho thuê mặt bằng được.

Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện là: Thỏa thuận thuê mặt bằng ngày 17/3/2015 ; Biên bản làm việc ngày 17/01/2017 tại công an phường X; Biên bản làm việc ngày 17/01/2017 tại công an phường X; Đơn xin xác nhận việc quản lý, sử dụng nhà; Giấy xác nhận ngày 03/8/2017 của ông Đỗ Tô G; Giấy xác nhận ngày 11/11/2016 của bà Nguyễn Thị Bích N; Bảng kê tiền lót gạch; Bảng kê thiệt hại nhà bị tháo dỡ.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại Tòa bị đơn bà Bùi Nhị G trình bày:

Tôi có ký thỏa thuận thuê mặt bằng với ông D. Theo đó, chúng tôi thỏa thuận tôi thuê mặt bằng tại nhà đường H, khu phố N, phường X, thị xã L để kinh doanh và rửa xe. Giá thuê là 2.000.000đ/1 tháng. Chúng tôi thỏa thuận sau khi thuê tôi có trách nhiệm lợp lại mái và làm lại nền nhưng trong quá trình thuê do buôn bán không có thu nhập nên tôi mới chỉ làm lại được mái nhà, chưa làm được nền. Ông D nhiều lần yêu cầu tôi làm nền nếu không ông sẽ lấy lại mặt bằng. Do tôi không đủ khả năng nên xin ông D cho tôi sang nhượng cho người khác, ông đồng ý. Nhưng khi có người đến sang nhượng thì ông lại cho rằng tôi không có quyền sang nhượng. Tôi gặp và gọi điện thoại ông D nhiều lần để thương lượng việc sang nhượng hoặc cho thuê lại mặt bằng nhưng ông D không hợp tác. Sau đó, do con tôi bệnh nên tôi tháo dỡ phần mái tôn bán lấy tiền chữa bệnh cho con, khi tôi tháo ông D thấy nhưng ông D không có ý kiến gì.

Do đó tôi không đồng ý yêu cầu của ông D về việc yêu cầu tôi trả tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng còn nợ số tiền là 34.000.000đ, 500.000đ tiền điện và tiền lót gạch theo thỏa thuận thuê mặt bằng và những chi phí khác số tiền 17.834.000đ.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại Tòa bị đơn Đào Thị T trình bày:

Tôi không đồng ý yêu cầu của ông D buộc tôi phải bồi thường thiệt hại tài sản do việc tháo dỡ gây ra là 53.241.000đ. Vì tôi chỉ ra chỗ thuê mặt bằng của con gái tôi trông cháu và dọn dẹp giúp con tôi, tôi không tháo dỡ mặt bằng và ông D cũng không thấy tôi tháo dỡ.

Tại bản án sơ thẩm số 12/2018/DS – ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân Thị xã Long Khánh đã:

Căn cứ các Điều: 468; 472; 473; 474, 584 và 589-Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều: 26; 147; 264, 266, 271 và 273- Bộ luật Tố tụng dân sự ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/ 12/ 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với bà Bùi Nhị G về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

- Bà Bùi Nhị G có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Thanh D số tiền 34.000.000 đồng (Ba mươi tư triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với bà Đào Thị T về việc bồi thường thiệt hại.

3. Về án phí :

- Bà Bùi Nhi G phải chịu 1.700.000 đồng (Một triệu bảy trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Thanh D phải chịu 3.578.000 đồng (Ba triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng 2.639.000 đồng (Hai triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn) ông D đã nộp theo biên lai số 008685, ngày 14/4/2017, ông Lê Thanh D còn phải nộp 939.000 đồng (Chín trăm ba mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 8 năm 2018 bà Bùi Nhị G có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Lê Thanh D có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và của các đương sự là đúng với các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định.

Về nội dung: Việc ký hợp đồng, thời hạn thuê, diện tích thuê, giá thuê và các thỏa thuận khác các đương sự đều thừa nhận.Tiền thuê mặt bằng; Qua các tài liệu có trong hồ sơ tháng 11/2016 các bên phát sinh tranh chấp đã được Công an phường X giải quyết, kết quả không thành, bà G xin được chấm dứt hợp đồng, ông D không đồng ý. Tuy nhiên, từ thời điểm đó bà G không có thông báo hoặc một động thái nào thể hiện xin chấm dứt hợp đồng với ông D, chỉ xin chuyển lại cho người khác, mặc dù đã được Công an phường X mời làm việc nhiều lần, tạo điều

kiện cho các bên thương lượng. Yêu cầu của ông D về việc buộc bà G phải thanh toán số tiền nợ theo hợp đồng 34.000.000 đồng là có cơ sở. Yêu cầu bà T bồi thường do tháo dỡ mái tôn: Hợp đồng thuê mặt bằng bà G là người ký hợp đồng với ông D, bà T không ký hợp đồng, nên không có căn cứ buộc bà T phải bồi thường trong hợp đồng này. Đối với yêu cầu bồi thường 500.000 đồng tiền điện và hệ thống điện, ống nước, ông D không cung cấp chứng cứ trả tiền điện thay cho bà G và khi giao mặt bằng các bên không lập biên bản giao nhận những tài sản kèm theo và bà G cũng không thừa nhận đã thao dỡ bóng điện, ống nước do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường chi phí này. Yêu cầu thanh toán chi phí lót gạch nền số tiền 17.834.000đ, theo thỏa thuận bà G sẽ lót gạch nền để kinh doanh, nhưng thực tế bà G chưa lót gạch và cũng không có nhu cầu kinh doanh nữa và hợp đồng cũng không ràng buộc điều khoản này cho nên việc bồi thường chi phí này là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề xuất không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh D và kháng cáo của bà Bùi Nhị G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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] Về thủ tục tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc áp dụng pháp luật giải quyết, thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định tư cách người tham gia tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ.

Đơn kháng cáo của ông D, bà G làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T, ông D có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với những đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp

[2.1] Đối với hợp đồng thuê mặt bằng đã được các bên ký kết thừa nhận về diện tích thuê, thời hạn thuê, giá thuê. Theo hợp đồng thuê thì thời hạn thuê là 03 năm, từ ngày 17/3/2015 đến ngày 17/3/2018, giá thuê hàng tháng là 2.000.000đồng. Nhưng đến tháng 11 năm 2016 thì các bên phát sinh tranh chấp, ông D yêu cầu bà G phải trả tiền thuê mặt bằng của 17 tháng còn lại, do bà G đơn phương chấm dứt hợp đồng khi chưa có sự đồng ý của ông.

Xét thấy, tại thời điểm tháng 11/2016 khi phát sinh tranh chấp, ông D có yêu cầu Công an phường X giải quyết tranh chấp, nhưng không có kết quả. Bà G xin được chấm dứt hợp đồng, ông D không đồng ý. Sau đó, bà G không có thông báo hay một động thái thể hiện xin được chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với ông D mà bà G đề nghị với ông D xin chuyển lại hợp đồng cho chị K thuê. Trong khi chưa được đồng ý của ông D về việc chấm dứt hợp đồng thuê, nhưng bà G đã tự ý ngưng không thực hiện tiếp thời hạn hợp đồng còn lại, vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại Tòa án cấp phúc thẩm bà G không xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh cho nội dung trình bày của bà G nên không có cơ sở xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D về việc

buộc bà G phải thanh toán số tiền nợ theo hợp đồng đã ký số tiền 34.000.000đ là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu bà G bồi thường 500.000 đồng tiền điện, hệ thống điện, ống nước: Tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm ông D không cung cấp chứng cứ trả tiền điện thay cho bà G và khi giao mặt bằng các bên không lập biên bản giao nhận những tài sản kèm theo. Bà G cũng không thừa nhận đã tháo dỡ bóng điện, ống nước. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu của ông D buộc bà G phải thanh toán cho ông số tiền 17.834.000đồng chi phí lót gạch nền: Theo hợp đồng, bà G lót gạch để kinh doanh nhưng thực tế bà G chưa lót gạch cũng không tháo dỡ hoặc làm hư hỏng tài sản của ông D. Hơn nữa, trong nội dung của hợp đồng không bắt buộc nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu này của ông D là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Về yêu cầu của ông D buộc bà Đào Thị Ánh T là mẹ ruột của bà G phải bồi thường thiệt hại do việc tháo dỡ mặt bằng: Hợp đồng thuê mặt bằng bà G là người ký hợp đồng với ông D. Bà T không phải là người ký hợp đồng với ông D, đồng thời ông D không có chứng cứ nào chứng minh bà T là người tháo dỡ mặt bằng gây thiệt hại thực tế cho ông nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với yêu cầu của ông D buộc bà T và bà G phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do việc tháo dỡ mặt bằng dẫn đến việc ông không cho thuê mặt bằng được; Tính từ ngày 18/03/2018 cho đến khi hoàn tất việc đền bù theo Điều 616 Bộ luật dân sự năm 2015 là 2.000.000đồng/1tháng và 04 cánh cửa 11m^2 (bị mục sét hư hỏng) số tiền 01m^2 cửa là 400.000đồng x 11m^2 = 4.400.000đồng. Yêu cầu này của ông D đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích, nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh D và kháng cáo của bà Bùi Nhị G

[3] Về án phí:

- Bà Bùi Nhị G phải chịu 1.700.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (34.000.000đ x 5%) và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm bà G phải nộp là 2.000.000đồng, nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng mà bà G đã nộp tại biên lai thu số 002785 ngày 24/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L. Bà G còn phải nộp là 1.700.000đồng (Một triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Thanh D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 3.578.000đồng (53.241.000đ+ 52.334.000đ- 34.000.000đ x 5%) và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm.Tổng cộng số tiền án phí ông D phải nộp là 3.878.000đồng, nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.639.000đồng theo biên lai thu số 008685, ngày 14/4/2017 và 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 002792 ngày 27/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Đồng Nai. Ông D còn phải nộp là 939.000 đồng (Chín trăm ba mươi chín nghìn đồng).

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Vì các phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh D, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Nhị G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 468; 472; 473; 474; 584 và Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với ông Bùi Nhị G về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, buộc bà Bùi Nhị G có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Thanh D số tiền 34.000.000đồng (Ba mươi bốn triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với bà Đào Thị T về việc bồi thường thiệt hại; không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với bà Bùi Nhị G về việc buộc bà G trả 500.000đ (năm trăm đồng) tiền điện, trả tiền lót gạch theo thỏa thuận thuê mặt bằng và những chi phí khác theo thỏa thuận số tiền 17.834.000đ (mười bảy triệu tám trăm ba tư nghìn đồng); không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc buộc bà T và bà G phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do việc tháo dỡ mặt bằng.

- Về án phí: Bà Bùi Nhị G còn phải nộp 1.700.000đồng (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí. Ông Lê Thanh D còn phải nộp 939.000 đồng (Chín trăm chín mươi chín nghìn đồng) tiền án phí.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 648 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 – Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 Điều 30 – Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận
- Đương sự;
- TAND Thị xã Long Khánh;
- VKS.ND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THA.DS Thị xã L;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Lê Văn Quý