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

Bản án số: 147/2020/DS-PT
Ngày: 16-11-2020
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 321/2020/QĐ-PT ngày 28/10/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn KP

Địa chỉ: đường ND, Phường M, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972, địa chỉ: đường N, Phường H, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Bà Thái Thị Thanh P, sinh năm: 1957

Địa chỉ: Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn KP.

(Ông T, bà P có mặt tại phiên tòa; ông C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Cao T trình bày: Vào tháng 4 năm 2019 Công ty TNHH KP và bà Thái Thị Thanh P ký hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng. Theo hợp đồng Công ty TNHH KP đã đặt cọc cho bà P 500.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà P gây khó khăn, không thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận, khiến việc sử dụng mặt bằng của bên thuê không đảm bảo, cụ thể bà Pkhông ký các giấy tờ, cung cấp bản sao các giấy tờ chủ quyền nhà để Công ty TNHH KP đăng ký kinh doanh theo quy định của pháp luật, bên thuê đầu tư cải tạo lại hệ thống điện, nước để phục vụ hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn thì bà P không đồng ý, làm cho việc kinh doanh gặp khó khăn. Nay Công ty TNHH KP yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng với bà P, yêu cầu bà P trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000đ.

Theo bản tự khai và quá trình tố tụng bị đơn bà Thái Thị Thanh P trình bày: Ngày 01/4/2019 bà và Công ty TNHH KP do ông C là người đại diện ký kết hợp đồng thuê nhà Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 956735 cấp ngày 20/9/2011. Theo hợp đồng ông C phải đặt cọc cho bà một lần số tiền 500.000.000đ, tiền thuê nhà là 70.000.000đ/tháng, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/4/2019. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng ông C đưa tiền đặt cọc cho bà làm nhiều lần nhưng vẫn chưa đủ, tính đến nay ông C mới đưa được 450.000.000đ tiền cọc, sau đó ông C nhắn tin cho bà không thuê nữa. Nay nguyên đơn Công ty TNHH KP khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và yêu cầu trả lại số tiền cọc 500.000.000đ bà không đồng ý, lý do ông Nguyễn Văn C, đại diện cho Công ty TNHH KP tự ý chấm dứt hợp đồng, không sử dụng nhà, ông C không trực tiếp tới gặp bà mà chỉ thuê người tới chở đồ đạc, tháo dỡ các thiết bị đầu tư trong nhà đi mà không trao đổi với bà. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Văn C mặc dù việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đã gây thiệt hại cho bà như làm hư hại nhiều tài sản của bà. Bà yêu cầu vẫn tiếp tục hợp đồng thuê nhà, nếu ông C tự ý không thuê nhà nữa thì bà cũng đồng ý hủy nhưng ông C phải mất tiền đặt cọc.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 28/7/2020, Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH KP tranh chấp "*Hợp đồng thuê tài sản*" đối với bị đơn bà Thái Thị Thanh P.

- Hủy hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 956735 cấp ngày 20/9/2011) giữa Công ty TNHH KP và bà Thái Thị Thanh P ký kết vào tháng 4/2019.

2. Buộc bà Thái Thị Thanh P phải hoàn lại cho Công ty TNHH KP số tiền 30.000.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án.

Ngày 03/8/2020 nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn KP có đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại số tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà P không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên toà hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí do bà Plà người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Công ty TNHH KP và bà Thái Thị Thanh P ký hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 01/4/2019, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản và đòi lại tiền đặt cọc, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"* là đúng pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH KP. Theo hồ sơ thể hiện việc Công ty KP và bà Thái Thị Thanh P ký hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng vào tháng 4 năm 2019 để kinh doanh nhà hàng, khách sạn là có xảy ra trên thực tế. Sau khi ký kết Hợp đồng bên cho thuê đã nhận 450.000.000đ tiền đặt cọc và bàn giao tài sản

cho bên thuê. Bên thuê đã kinh doanh được 4 tháng thì không kinh doanh nữa. Bên thuê cho rằng bên cho thuê gây khó khăn, không thực hiện đúng nghĩa vụ đã thỏa thuận, khiến việc sử dụng mặt bằng không đảm bảo, việc kinh doanh gặp khó khăn. Cụ thể, không ký các giấy tờ và cung cấp bản sao các giấy tờ chủ quyền nhà để Công ty đăng ký kinh doanh theo quy định. Tài sản đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn cho thuê. Khi bên thuê đầu tư cải tạo lại hệ thống điện, nước để phục vụ hoạt động kinh doanh thì bên cho thuê không đồng ý làm cho việc kinh doanh gặp khó khăn nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bên cho thuê trả lại 450.000.000đ tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì tài sản thuê đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh LĐ – Phòng giao dịch ĐL và Ngân hàng đã có văn bản đồng ý cho bà P cho thuê tài sản đang thế chấp (BL 79). Ngày 14/6/2018 Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã ban hành giấy xác nhận Công ty KP tạm dừng kinh doanh từ ngày 30/6/2018 đến ngày 29/6/2019 (BL 99, 100). Đồng thời, biên bản xác minh ngày 04/6/2020 tại Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã thể hiện từ tháng 4/2019 đến tháng 7/2019 Phòng đăng ký kinh doanh không tiếp nhận hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty KP (BL 119). Vì vậy, lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và bị đơn cũng đồng ý hủy hợp đồng nên cấp sơ thẩm đã tuyên: Hủy hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 956735 cấp ngày 20/9/2011) giữa Công ty TNHH KP và bà Thái Thị Thanh P ký kết vào tháng 4 năm 2019.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán lại số tiền đặt cọc 450.000.000đ thì tại Điều 7 của Hợp đồng hai bên đã thỏa thuận "*Trong trường hợp bên thuê muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn phải thông báo bằng văn bản cho bên cho thuê và phải được bên cho thuê chấp nhận. Nếu bên thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định pháp luật thì phải bồi thường cho bên cho thuê số tiền bằng 06 (sáu) tháng tiền thuê nhà"*. Căn cứ vào khoản 4.1, Điều 4 về Giá thuê thì đối với giá thuê nhà năm thứ nhất là 70.000.000đ/tháng và Điều 7 về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại thì nguyên đơn phải bồi thường cho bên thuê là bị đơn số tiền 06 tháng tiền thuê nhà là 420.000.000đ (06 tháng x 70.000.000đ/tháng). Do bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc là

450.000.000đ nên sau khi cấn trừ thì bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 30.000.000đ.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Bị đơn bà Thái Thị Thanh P là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí và đã có đơn xin miễn án phí. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí, miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho bị đơn. Do đó, cần sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty KP phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn KP. Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH KP tranh chấp *"Hợp đồng thuê tài sản"* đối với bị đơn bà Thái Thị Thanh P.

- Hủy hợp đồng thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tại địa chỉ Phường L, thành phố ĐL, tỉnh Lâm Đồng (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 956735 cấp ngày 20/9/2011) giữa Công ty TNHH KP và bà Thái Thị Thanh P ký kết vào tháng 4/2019.

2. Buộc bà Thái Thị Thanh P phải hoàn lại cho Công ty TNHH KP số tiền 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc Công ty TNHH KP phải chịu 20.800.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 12.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012617 ngày 25/09/2019 và 300.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0017785 ngày 14/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà lạt. Công ty TNHH KP còn phải nộp số tiền 8.800.000đ.

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 thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDTC (01);
- VKSND tỉnh LĐ (02);
- TAND TP. Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV&THA (01) ;
- Các đương sự (3);
- Lưu AV – HS (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Vũ Thị Nguyệt