

Bản án số: 48/2022/DS-PT
Ngày: 30-8-2022
*V/v Tranh chấp yêu cầu
hợp đồng thuê tài sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Nam.

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Sớm

Ông Lưu Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Hoàng Văn Hạnh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 về “*Tranh chấp yêu cầu hợp đồng thuê tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* NKUB; địa chỉ: đường Q, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Do ông Trương Minh H – Chủ nhiệm NKUB làm người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Thanh P – Phó Chủ nhiệm NKUB làm đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Trần Đức M; địa chỉ: đường T, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn là anh Trần Đức M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn NKUB là ông Hồ Thanh P trình bày:

Bắt đầu từ năm 2011, NKUB Gia Lai có liên danh, liên kết với ông Trần Đức M để kinh doanh bán cà phê giải khát, hàng năm đều ký lại hợp đồng. Năm 2021, NK ký hợp đồng với ông Trần Đức M cụ thể như sau: Hợp đồng số

08/HĐ-NK ngày 01/01/2021 với các thỏa thuận giá thuê mặt bằng năm 2021 là 15.500.000đ/tháng (điện, nước và các chi phí khác liên quan kinh doanh cà phê ông M chịu trách nhiệm chi trả). Thời hạn thực hiện hợp đồng là 12 tháng hình thức thanh toán là thanh toán tiền mặt hàng tháng, đầu tháng sau trả tiền thuê của tháng thuê trước.

Tính đến ngày 30/9/2021, ông M còn nợ tiền thuê mặt bằng tổng số tiền còn phải thanh toán sau khi miễn giảm là 16.070.000đ (Mười sáu triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng), cụ thể:

+ Tiền thuê mặt bằng của năm 2020 là 3.000.000đ

+ Tiền thuê mặt bằng:

Từ tháng 7/2021 là 2.750.000đ (đã giảm 50%).

Tháng 8/2021 là 3.100.000đ (đã giảm 80%).

Tháng 9/2021 là 3.100.000đ (đã giảm 80%).

+ Số tiền nước thực tế đã sử dụng là 4.120.000đ (sử dụng 412m³ nước theo đồng hồ nước mắc riêng).

Sau nhiều lần làm việc với ông M nhưng không có kết quả. Nay NKUB đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Trần Đức M có nghĩa vụ trả số tiền còn nợ lại là 16.070.000đ.

Riêng tiền nước NK có một đồng hồ tổng, quán thuê có mắc thêm một đồng hồ phụ, căn cứ vào đồng hồ này hàng tháng bên thuê trả tiền nước cho NK theo số tiêu thụ thực tế. Những năm trước đây (trước năm 2020) ông Trần Đức M mỗi tháng trả tiền nước khoảng gần 1.000.000đ. Khi thanh toán tiền nước hai bên chỉ báo qua đồng hồ rồi ông M nộp cho kế toán NK.

Bị đơn là anh Trần Đức M trình bày:

Giữa anh với NKUB Gia Lai có Hợp đồng thuê mặt bằng với nhau từ năm 2011. Hàng năm hai bên ký hợp đồng thuê mặt bằng với thời hạn một năm, bao gồm các điều khoản về giá cả, thanh toán. Năm 2021 hai bên ký hợp đồng thuê mặt bằng, địa điểm thuê là 10B Trần Hưng Đạo, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thời hạn thuê 01 năm tính từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021, giá thuê mặt bằng 15.500.000đ/tháng, phương thức thanh toán bằng tiền mặt hàng tháng. Hợp đồng của những năm 2020 trở về trước hai bên đã thanh toán sòng phẳng hết. Theo hợp đồng thuê năm 2021 anh còn nợ tháng 7, tháng 8, tháng 9 thì tranh chấp, kết thúc hợp đồng (chấm dứt hợp đồng) 30/9/2021. Nay NKUB Gia Lai đề nghị anh thanh toán số tiền là 16.500.000đ anh không đồng ý. Anh chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 7 đến tháng 9/2021 là 8.950.000đ dựa trên yêu cầu giãn cách hoạt động hoặc đóng cửa của chính quyền địa phương do dịch bệnh Covid-19. Đối với số tiền nợ thuê năm 2020 NK kiện yêu cầu anh thanh toán 3.000.000đ nằm ngoài hợp đồng năm 2021; tiền nước 4.120.000đ NK (ông Phong) đã đồng ý không thu của anh bằng miệng nên anh không đồng ý. Anh xác định số tiền thuê năm 2020 với còn nợ 3.000.000đ, nhưng tính tiền thuê tháng 9/2021 thì anh không đồng ý trả tiền thuê năm 2020. Riêng tiền nước NK có một

đồng hồ tổng, anh thuê mặt bằng có mắc thêm một đồng hồ phụ, căn cứ vào đồng hồ này hàng tháng anh trả tiền nước cho NK theo số tiêu thụ thực tế. Những năm trước 2020 mỗi tháng anh trả tiền nước khoảng 700.000đ. Khi thanh toán tiền nước hai bên chỉ báo qua đồng hồ rồi anh nộp cho kế toán NK. Nay anh chỉ đồng ý còn nợ số tiền thuê mặt bằng 8.950.000đ và anh có nguyện vọng trả hàng tháng 1.000.000đ, vì hiện nay anh đang rất khó khăn. Ngoài ra anh không đồng ý trả số tiền 7.120.000đ (tiền thuê mặt bằng của năm 2020 và tiền nước năm 2021).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 3; các Điều 5, 70, 87, 91, 92, 235, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các Điều 275, 200, 357, 385, 472, 481 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của NKUB Gia Lai. Buộc anh Trần Đức M phải trả cho NKUB Gia Lai tổng số tiền là 16.070.000đ (Mười sáu triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng); trong đó bao gồm các khoản:

- Tiền thuê mặt bằng của năm 2020 là 3.000.000đ.
- Tiền thuê mặt bằng của ba tháng 7, 8, 9 năm 2021 là 8.950.000đ.
- Tiền nước năm 2021 là 4.120.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 13, 14, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 24, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Buộc anh Trần Đức M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán là 803.500đ (Tám trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng) sung quỹ Nhà nước.

NKUB Gia Lai không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho NKUB Gia Lai số tiền tạm ứng án phí đã nộp 401.750đ (Bốn trăm lẻ một nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai số 0001248 ngày 18/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/6/2022, bị đơn là anh Trần Đức M có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết số tiền thuê mặt bằng (là tài sản của Nhà nước) phải dựa trên cơ sở các quy định chống dịch Covid-19 mà chính quyền đã ban hành; trong đó: thời gian chính quyền yêu cầu các cơ sở hàng quán phải đóng cửa hoặc bán mang về: anh không đồng ý thanh toán tiền mặt bằng vì anh không thể sử dụng tiền mặt bằng, bên cho thuê không thể hoàn thành nghĩa

vụ của mình, hợp đồng không thể có hiệu lực; thời gian chính quyền yêu cầu các cơ sở hàng quán phải giãn cách, phục vụ 50% lượng khách: anh thanh toán 50% tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng. Về tiền nước 4.120.000 đồng không có cơ sở buộc anh phải thanh toán. Sau khi tính toán anh đề nghị Tòa tuyên buộc NKUB phải viết phiếu thu và chủ động liên lạc, mang đến địa chỉ của anh để thu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Thanh P vắng mặt.

- Bị đơn là anh Trần Đức M thay đổi thay đổi một phần kháng cáo về khoản tiền thuê mặt bằng năm 2020, cụ thể: Anh M yêu cầu phía nguyên đơn phải trả lại cho anh tiền thuê mặt bằng năm 2020 anh nộp còn thừa là 6.000.000 đồng.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn NKUB khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn anh Trần Đức M thanh toán các khoản tiền bao gồm:

- Tiền thuê mặt bằng của năm 2021 theo Hợp đồng số 08/HĐ-NK ngày 01/01/2021; cụ thể tháng 7 năm 2021 là 2.750.000đ (sau khi đã giảm 50%), tháng 8 năm 2021 là 3.100.000đ (đã giảm 80%), tháng 9 năm 2021 là 3.100.000đ; tổng cộng ba tháng là 8.950.000đ.

- Tiền nước của năm 2021 là 4.120.000 đồng.

- Tiền thuê mặt bằng còn thiếu của năm 2020 là 3.000.000đ.

Tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn anh Trần Đức M trình bày: Anh chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 7 đến tháng 9 năm 2021 là 8.950.000đ dựa trên yêu cầu giãn cách hoạt động hoặc đóng cửa của chính quyền địa phương do dịch bệnh Covid-19. Đối với số tiền nợ thuê năm 2020 NK kiện yêu cầu anh thanh toán 3.000.000đ nằm ngoài hợp đồng năm 2021; tiền nước 4.120.000đ NK (ông Phong) đã đồng ý không thu của anh bằng miệng nên anh không đồng ý trả. Anh xác định số tiền thuê năm 2020 với còn nợ 3.000.000đ, nhưng tính tiền thuê tháng 9 năm 2021 thì anh không đồng ý trả tiền thuê năm 2020 (*Theo Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2022 và Biên bản hòa giải ngày 5/4/2022, các bút lục 56-57, 72-74*).

Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Về tiền thuê mặt bằng tháng 7, tháng 8, tháng 9 năm 2021:

Việc thuê mặt bằng được các bên giao kết thỏa thuận theo Hợp đồng số 08/HĐ-NK ngày 01/01/2021 (bản sao chứng thực, bút lục 06-10), theo đó giá thuê mặt bằng 15.500.000đ/tháng. Ngày 10/9/2021 anh Trần Đức M có đơn đề nghị miễn giảm tiền thuê mặt bằng vì lý do ảnh hưởng của dịch Covid-19 (bút lục 51, 52). Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu anh M phải trả số tiền sau khi đã

miễn giảm: cụ thể tháng 7 năm 2021 là 2.750.000đ (sau khi đã giảm 50%), tháng 8 năm 2021 là 3.100.000đ (đã giảm 80%), tháng 9 năm 2021 là 3.100.000đ (đã giảm 80%). Anh M cũng thừa nhận còn nợ nguyên đơn những khoản tiền này, đây là sự thật không cần chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, cần phải buộc anh M có nghĩa vụ phải trả những khoản tiền này cho nguyên đơn.

[1.2] Về khoản tiền tiền thuê mặt bằng năm 2020 là 3.000.000đ và tiền nước của năm 2021 là 4.120.000đ:

Xét thấy giữa nguyên đơn với bị đơn có thỏa thuận ký hợp đồng thuê tài sản từ năm 2011 đến năm 2021, những năm đầu thời hạn thuê từ 2-3 năm, từ năm 2019 ký hợp đồng một năm một lần. Tại phiên tòa phúc thẩm anh M thay đổi kháng cáo yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho anh 6.000.000 đồng tiền thuê mặt bằng năm 2020 anh nộp thừa, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, việc anh M xác định còn nợ nguyên đơn tiền thuê 3.000.000 đồng năm 2020 (*Theo Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2022 và Biên bản hòa giải ngày 5/4/2022, các bút lục 56-57, 72-74*) nhưng không đồng ý thanh toán cũng là không có căn cứ. Đối với số tiền nước năm 2021: Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hồ Thanh P chỉ thừa nhận thống nhất bằng miệng với anh M không thu tiền nước của năm 2020, không thừa nhận việc đồng ý không thu tiền nước của năm 2021.

Từ những phân tích trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh Trần Đức M phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 16.070.000đ là có căn cứ, đúng pháp luật.

Anh Trần Đức M kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh kháng cáo là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 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; xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là anh Trần Đức M.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Áp dụng các Điều 275, 200, 357, 385, 472, 481 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của NKUB Gia Lai. Buộc anh Trần Đức M phải trả cho NKUB Gia Lai tổng số tiền là 16.070.000đ (Mười sáu triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng); trong đó bao gồm các khoản:

- Tiền thuê mặt bằng của năm 2020 là 3.000.000đ.
- Tiền thuê mặt bằng của ba tháng 7, 8, 9 năm 2021 là 8.950.000đ.
- Tiền nước năm 2021 là 4.120.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015

Buộc anh Trần Đức M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán là 803.500đ (Tám trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng) sung quỹ Nhà nước.

NKUB Gia Lai không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho NKUB Gia Lai số tiền tạm ứng án phí đã nộp 401.750đ (Bốn trăm lẻ một nghìn bảy trăm năm mươi đồng) theo biên lai số 0001248 ngày 18/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Trần Đức M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001890 ngày 13/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai; anh Trần Đức M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật của kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lê Đình Nam

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

