TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐIỆN BIÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 07/2022/DS-PT
Ngày: 24-8-2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Tiến Phương.

Các Thẩm phán: Ông Lò Văn Lịch và bà Hoàng Thị Hòa.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Thúy Vân - Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên tham gia phiên tòa****:* Bà Lò Thị Hoài Thu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 24 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 25 tháng 2 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 37/2022/QĐ-PT ngày 22/6/2022; số: 41/2022/QĐ-PT ngày 20/7/2022; số 45/2022/QĐ-PT ngày 05/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Hà Thị B, địa chỉ: Bản C, xã M, huyện A, tỉnh Điện Biên; Tạm trú: Tổ dân phố 11 (nay là tổ dân phố 07), phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, có mặt.

1.2. Ông Lê Thanh H địa chỉ: Bản C, xã M, huyện A, tỉnh Điện Biên, vắng mặt.

1.3. Chị Lê Thùy D, địa chỉ: Tổ dân phố 11 (nay là tổ dân phố 07), phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên; hiện tại: Đang chấp hành án tại Đội 21, phân trại số 3 K3, trại giam T, xã X, huyện O, thành phố H, vắng mặt.

1.4. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh H và chị Lê Thùy D là bà Hà Thị B, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hà Thị B:* Ông Lê Đình T - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Điện Biên, có mặt.

2. **Bị đơn**: Ông Nguyễn Văn Q, Nơi ĐKHKTT: Thôn 02, xã P, huyện D, tỉnh Điện Biên; tạm trú tại: Tổ dân phố 9, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn Q:* Ông Trần Ngọc T2, trú tại: Số nhà 55, tổ dân phố 11, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị G, địa chỉ: Thôn T, xã G, huyện S, thành phố H, vắng mặt.

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Nam T3; địa chỉ: Đội 20, xã T, huyện D, tỉnh Điện Biên, vắng mặt.

4.2. Ông Nguyễn Đình K; Nơi ĐKHKTT: bản N, xã C, huyện A, tỉnh Điện Biên, nơi ở hiện nay: Tổ dân phố 5, phường T1, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, vắng mặt.

4.3. Ông Lê Ngọc T4; Nơi ĐKHKTT: Tổ dân phố 7, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, Hiện trú tại: Số nhà 30, ngõ 66/18, Dịch V, quận C, thành phố H, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bà Hà Thị B là nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh H và chị Lê Thùy D, có mặt.

6. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2019 và tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Hà Thị B trình bày:**

Chúng tôi gồm có (Bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H, chị Lê Thùy D) có đất và nhà kho xưởng tại tổ dân phố 11 (nay là tổ 7), phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, có tổng diện tích đất 646m^2 (theo hợp đồng chuyển nhượng riêng của từng người), cùng đầu tư để xây dựng nhà xưởng trên diện tích đất 524 m^2.

Ngày 22/5/2018, bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H và chị Lê Thùy D đã ký Hợp đồng thuê nhà xưởng với ông Nguyễn Văn Q để ông Q làm xưởng sửa chữa ô tô tại Văn phòng công chứng Điện Biên với nội dung: Thời gian cho thuê là 05 năm kể từ ngày 22/5/2018 đến 22/5/2023, giá cho thuê là 15.000.000 đồng/tháng, thanh toán 06 tháng một lần vào đầu kỳ (mỗi kỳ 90.000.000 đồng), giá thuê trên được giữ ổn định trong 02 năm đầu, từ năm thứ 03 trở đi giá thuê theo giá thị trường.

Ngày 24/5/2018 ông Q và bà B thống nhất ký 01 Hợp đồng phụ kèm theo hợp đồng trên (giá thuê vẫn là 15.000.000 đồng/tháng).

Cùng ngày 24/5/2018 ông Q và bà B lại ký tiếp 01Hợp đồng thuê nhà xưởng với giá thuê là 10.000.000đ/tháng (các nội dung vẫn không thay đổi (mỗi kỳ ông Q phải thanh toán là 60.000.000đ). Phần cuối hợp đồng này có ghi: "*Hợp đồng này có giá trị thanh toán số tiền thuê nhà xưởng là đúng sự thật của hai bên, còn*

những hợp đồng khác không có giá trị thanh toán mà chỉ là cơ sở pháp lý cho hai bên". Sau khi làm xong hợp đồng, ông Q đã giao đủ số tiền kỳ đầu là 60.000.000 đồng, kỳ thứ 2 phải trả vào ngày 24/11/2018 nhưng đến cuối tháng 12/2018 ông Q mới trả đủ số tiền 60.000.000 đồng.

Đến ngày 24/5/2019 ông Q phải trả 60.000.000 đồng của kỳ thứ 3 cho bà B nhưng ông Q không thực hiện, mặc dù, bà B đã yêu cầu ông Q nhiều lần nếu không tiếp tục thuê thì thanh lý Hợp đồng nhưng ông Q không giải quyết. Sau đó, bà B đã đề nghị ban lãnh đạo phố, UBND phường mời hai bên lên giải quyết nhưng ông Q không chấp hành, cố tình vắng mặt.

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc ông Q trả cho nguyên đơn số tiền vi phạm hợp đồng 04 năm còn lại theo hợp đồng là 480.000.000 đồng.

2. Hủy 03 hợp đồng thuê nhà xưởng cụ thể: 01 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/5/2018 tại văn phòng công chứng Điện Biên giữ ông Nguyễn Văn Q với bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H và chị Lê Thùy D; 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 24/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Hà Thị B.

3. Buộc ông Nguyễn Văn Q tháo dỡ phần xây dựng thêm để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Hà Thị B đã thay đổi và bổ sung đơn yêu cầu khởi kiện:

1. Yêu cầu tính 06 kỳ tiền lãi quá hạn (17,25%/năm = 1,43%/tháng), số tiền lãi tạm tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 24/01/2022 cụ thể: Từ kỳ thứ 3 đến kỳ thứ 8: Ông Q phải trả tiền thuê nhà 60.000.000 đồng vào ngày 24/5/2019 đến ngày 24/01/2022. Tổng số tiền lãi của các kỳ là: 87.492.000 đồng.

2. Nếu ông Q không cung cấp cho Tòa án những giấy tờ bà B ký nhận tiền (bản gốc) thì phải trả số tiền 60 triệu đồng của kỳ thứ 2 cho nguyên đơn và số tiền lãitừ ngày 24/11/2018 đến 24/01/2022 là 38 tháng = 32.604.000 đồng.

60.000.000 đồng (tiền kỳ 2) + 32.604.000 đồng (tiền lãi) = 92.604.000 đồng

Tổng cộng 3 khoản tiền ông Q phải trả cho nguyên đơn là: 1.020.096.000 đồng.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử xong, ông Q vẫn không giao nhà xưởng trả cho nguyên đơn thì phải chịu số tiền thuê 10.000.000 đồng/tháng và tính lãi 1,43%/ tháng cho đến khi giao trả lại nhà xưởng cho nguyên đơn.

3. Chấm dứt 03 hợp đồng thuê nhà xưởng cụ thể: Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/5/2018 tại văn phòng công chứng Điện Biên giữ ông Nguyễn Văn Q với bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H, bà Lê Thùy D; 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 24/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Q với bà Hà Thị B.

4. Buộc ông Nguyễn Văn Q tháo dỡ phần xây dựng thêm để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu cho nguyên đơn.

Bà Hà Thị B không nhất trí với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q.

*** Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn Q trình bày**:

Gia đình bà Hà Thị B có một nhà xưởng tại tổ dân phố 11 (nay là tổ dân phố 7), phường N, thành phố Đ cho thuê, ông Q có nhu cầu thuê để làm xưởng sửa chữa xe ô tô. Nên ông Q và bà B, ông H, bà D đã làm hợp đồng thuê nhà xưởng vào ngày 22/5/2018, số công chứng 453/2018 tại văn phòng công chứng Điện Biên với nội dung: Thời gian cho thuê nhà xưởng là 5 năm kể từ ngày 22/5/2018 đến 22/5/2023. Thời gian nhận nhà xưởng ngày 22/5/2018, giá cho thuê là 15.000.000 đồng/01 tháng, thời gian thanh toán là 6 tháng thanh toán một lần, thanh toán vào đầu kỳ (mỗi kỳ thanh toán 90.000.000 đồng), giá thuê trên được giữ ổn định trong 02 năm đầu, từ năm thứ ba trở đi giá thuê theo giá thị trường.

Đến ngày 24/5/2022 bà Hà Thị B và ông Nguyễn Văn Q lại làm thêm 02 hợp đồng (một hợp đồng: Giữ nguyên giá cho thuê 15.000.000 đồng/01tháng và một hợp đồng: Giá thuê 10.000.000 đồng/01tháng). Lý do làm thêm hợp đồng là do bà B nói với ông Q để bà B có căn cứ theo kiện một vụ án khác và cũng là căn cứ để ông Q trả tiền thuê nhà thực tế là 10.000.000 đồng/tháng.

Khi thực hiện hợp đồng trên, ông Q đã trả ba lần tiền thuê nhà xưởng cho bà B (bằng 5 giấy biên nhận giao tiền do bà B tự viết và tự đánh máy) với tổng số tiền 360.000.000 đồng, cụ thể các lần trả như sau: Lần 1: 50.000.000 đồng; Lần 2: số tiền 270.000.000 đồng vào ngày 24/5/2018; Lần 3 số tiền 60.000.000 đồng vào tháng 11/2018 (lần trả tiền thứ 3 này có ghi âm đã nộp USB cho Tòa án). Tổng số tiền ông Q đã trả cho bà B là đã trả quá 2 năm thuê nhà xưởng.

Trong quá trình ông Q thuê nhà xưởng để làm ăn, bà B lại treo biển bán nhà xưởng và nhiều lần hỏi ông Q xem có ai mua nhà xưởng không. Thấy việc làm ăn tại đây không ổn định, vào cuối tháng 4/2019 ông Q đã mở rộng và thuê thêm 01 cơ sở khác để đề phòng khi bà B bán nhà xưởng thì công việc kinh doanh của ông vẫn đảm bảo. Hiện ông Q đang thuê tại số nhà 27, tổ dân phố 9, phường Mường Thanh, thành phố Đ để mở rộng xưởng làm ăn.

Tháng 5/2019 ông Q đã thuê ông Nguyễn Văn T3 sửa chữa cải tạo lại nhà xưởng của gia đình bà B và giao chìa khóa xưởng cho ông T3 để tiện cho việc sửa chữa xưởng, thời điểm đó ông Q vẫn để 02 chiếc xe ô tô, 01 chiếc xe máy trong xưởng. Sau đó bà B đã tự ý khóa thêm 01 khóa cửa giữ lại toàn bộ tài sản của ông Q nên ông Q không giao được xe cho khách hàng gây thiệt hại cho ông Q và khách hàng về kinh tế. Khi ông Q gọi điện thoại cho bà B về việc bà B tự ý khóa cửa nhà xưởng thì bà B lại yêu cầu ông Q trả số tiền 480.000.000 đồng nhưng ông Q không đồng ý, do đó đã xảy ra tranh chấp. Đến ngày 13/3/2020 ông Q mới giao được xe ô tô cho ông Nguyễn Đình K (khách hàng) dưới sự chứng kiến của đại diện tổ dân phố. Hiện tại trong xưởng còn 01 xe ô tô 4 chỗ màu xanh và 01 chiếc xe máy NOVO-YAMAHA (tài sản của ông Q) ngoài ra trong xưởng không còn tài sản gì khác. Tổ trưởng tổ dân phố đã gọi điện cho ông Q để hòa giải vụ việc tranh chấp với bà B nhưng ông không nhất trí hòa giải. Ông Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10/11/2019, ông Q yêu phản tố cụ thể: Yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền vi phạm hợp đồng nhà xưởng số tiền 90.000.000 đồng, tiền chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà xưởng số tiền 85.000.000 đồng; tiền thuê nhà xưởng đã trả trước khi nguyên đơn tự ý lấy lại nhà xưởng trước thời hạn hợp đồng số tiền 170.000.000 đồng.

Ngày 26/11/2021 ông Nguyễn Văn Q có đơn đề nghị xin rút một phần yêu cầu phản tố cụ thể: Rút phần tiền chi phí sửa chữa nâng cấp nhà xưởng đối với phía nguyên đơn số tiền 85.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn bồi thường: Tiền vi phạm hợp đồng nhà xưởng số tiền 90.000.000 đồng; tiền thuê nhà xưởng đã trả tiền trước cho nguyên đơn 240.000.000 đồng; Bổ sung yêu cầu buộc nguyên đơn trả tiền lãi do chậm trả đối với cả 02 khoản tiền trên, thời gian tính tiền lãi từ ngày 01/11/2019 đến 26/2/2022.

*** Tại bản lấy lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Nam T3 trình bày:** Vào cuối tháng 5/2019 đến đầu tháng 6/2019, ông T3 có nhận sửa chữa lại những phần hư hỏng tại nhà xưởng do ông Q thuê làm. Khi nhận việc sửa chữa nhà xưởng, hai bên không làm hợp đồng mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau cụ thể: Xây trát, sửa chữa những phần hư hỏng của kho xưởng, tháo biển quảng cáo, tháo cửa quấn, tháo tôn, vá tôn, bắn tôn...

Sau khi hai bên đã thống nhất công việc ông Q đã giao chìa khóa cửa chính cho ông T3 để chủ động thời gian làm việc trong ngày và có trách nhiệm khóa cửa chính khi xong (vì trong nhà xưởng còn 01 xe ô tô 29 chỗ màu đỏ, 01 xe ô tô 4 chỗ màu xanh, 01 xe máy NOVO YAMAHA), ngoài ra trong kho xưởng không còn đồ đạc gì khác.

Ông T3 nhận chìa khóa cửa chính từ ngày 03/6/2019 và trong thời gian ông T3 sửa chữa nhà xưởng, ông Q thỉnh thoảng vẫn tới xưởng để kiểm tra công việc, đến cuối giờ chiều ngày 04/6/2019 ông T3 hoàn thành xong công việc sửa chữa. Sáng ngày 05/6/2019 ông T3 giao lại chìa khóa cho ông Q. Khi đó ông T3 được biết, việc ông Q sửa chữa lại nhà xưởng là theo yêu cầu của bà B để trả lại nhà xưởng cho bà B, ông Q chuyển địa điểm khác làm nghề, không thuê nhà xưởng của bà B nữa do giá thuê nhà xưởng quá cao và không có khách. Ông Q cũng nói với bà B không thuê nhà xưởng nữa, nhưng bà B vẫn bắt ông Q phải thuê đúng đủ 5 năm theo như hợp đồng nếu không sẽ là ông Q tự ý phá hợp đồng và ông Q phải bồi thường hợp đồng này.

Ngoài ra, từ ngày 09/5/2019 đến 24/5/2019 ông T3 nhận sửa chữa cho ông Q tại nhà xưởng mới (số nhà 27, tổ dân phố 9, phường M, thành phố Đ) và có bảng chấm công kèm theo.

Ông T3 khẳng định, ông nhận sửa chữa nhà xưởng từ ông Q và chỉ làm việc với ông Q. Việc tranh chấp thuê nhà xưởng giữa ông Q và bà B thì ông T3 không được biết cũng không liên quan gì đến việc tranh chấp này nên ông Tiền từ chối tham gia tố tụng cũng như xin vắng mặt tham gia phiên tòa giải quyết vụ việc

khởi kiện giữa ông Q và bà B tại Tòa án nhân dân (sau đây viết tắt là TAND) thành phố Đ.

***Tại biên bản lấy lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Đình K trình bày:** Trong thời gian từ tháng 6/2018 đến 5/2019 ông K có nhu cầu sơn lại xe ô tô BKS 27B-XXX, màu đỏ, loại xe 29 chỗ chuyên chở khách. Do quen biết với ông Q nên đã mang xe xuống xưởng của ông Q để sửa chữa xe. Khi sơn sửa xe hai bên không làm hợp đồng mà chỉ thỏa thuận bằng miệng, ông Q đã không thực hiện đúng theo thời gian bàn giao xe như hợp đồng thỏa thuận, ông K phải nhiều lần thúc dục vẫn không sơn xong xe. Đến sáng ngày 5/6/2019 vợ chồng ông K đến xưởng của ông Q để lấy xe nhưng xưởng khóa cửa, ông K có gọi điện cho ông Q tuy nhiên bà B đã khóa thêm 01 khóa vào cửa chính nhà xưởng nên ông Q không mở được cử do vậy không lấy được xe. Đến ngày 13/3/2020 ông Q mới bàn giao xe ô tô cho ông K dưới sự chứng kiến của đại diện tổ dân phố số 7, bà B, bà La Vĩnh L là người làm chứng. Sau khi bàn giao xe xong bà B và ông Q mỗi người một khóa, khóa luôn cửa xưởng.

*** Tại bản tự khai ngày 05/01/2020 của người làm chứng anh Lê Ngọc T4:** Anh Lê Ngọc T4 là con trai ruột của ông Lê Thanh H và bà Hà Thị B. Việc thuê nhà xưởng giữ bố mẹ anh và anh Q như thế nào anh T4 không biết do anh đi làm ăn xa. Vào đầu năm 2019, anh T4 về thì đã thấy anh Q sửa chữa ô tô tại nhà kho xưởng. Ngày 24/5/2019 bà B có việc phải đi xa khoảng 10 ngày, trong thời gian này anh Q có vận chuyển đồ ra khỏi xưởng, vận chuyển đi đâu thì anh T4 không biết. Sau này bà B và anh Q giải quyết như thế nào thì anh T4 cũng không biết. Ngoài ra, anh Tân không biết và cũng không liên quan những việc giữa bố mẹ anh làm hợp đồng thuê xưởng với anh Q.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:** Giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận và thống nhất việc tháo gỡ phần xây dựng thêm để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu phía nguyên đơn tính giá trị thành tiền là 5.000.000 đồng, ông Q có nghĩa vụ trả 5.000.000 đồng cho bà B, đồng thời, chuyển toàn bộ tài sản của ông Q ra khỏi xưởng, trả lại nhà xưởng cho nguyên đơn; bà B có nghĩa vụ tự tháo dỡ ra khỏi phần xây dựng thêm để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu. Bà B rút yêu cầu buộc ông Q tháo dỡ phần xây dựng thêm để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu cho nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Hà Thị B trình bày**:

Trong thời gian từ ngày 22/8/2018 đến ngày 24/8/2018 ông Q có ký 03 hợp đồng thuê nhà xưởng gồm: 01 Hợp đồng thuê nhà xưởng đề ngày 22/5/2018 tại văn phòng công chứng Điện Biên, số công chứng: 453/2018 giữ ông Nguyễn Văn Q và bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H, bà Lê Thùy D; 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng đề ngày 24/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Hà Thị B.

Cả 03 hợp đồng trên đều hợp pháp về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, về nội dung không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội, chủ thể tham gia hợp đồng có đủ

năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự; mặc dù 02 hợp đồng ký ngày 24/5/2018 giữa bên cho thuê là bà B và bên thuê ông Q không có sự tham gia của các đồng sở hữu khác, nhưng không có ai phản đối nên cũng được coi là hợp pháp về điều kiện chủ thể. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng do các bên thỏa thuận là 24/5/2018, diện tích thuê là 524m2, thời gian thuê 5 năm, giá 10.000.000 đồng/ tháng.

Sau khi ông Q đã chuyển sưởng sang vị trí khác, ông Q vẫn chưa thực hiện việc hoàn thiện lại hiện trạng ban đầu, vi phạm hợp đồng; chưa thực hiện bàn giao lại xưởng và đàm phán thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng theo quy định của hợp đồng, ông Q đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thuê vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo quy định của hợp đồng, theo quy định tại Điều 841, 842 của Bộ luật dân sự.

Về yêu cầu phản tố của ông Q cho rằng đã trả bà B 3 lần với 05 giấy giao nhận tiền là không có cơ sở theo quy định tại mục V của hợp đồng thuê nhà xưởng.

Trên thực tế ông Q mới trả được 120.000.000 đồng là đúng sự thực, yêu cầu phản tố của ông Q cho rằng đã trả cho bà B ba lần tiền và 05 giấy giao nhận tiền là không hợp lý, không có chứng cứ hợp pháp vì: Đều là giấy giao nhận tiền kỳ I; có 02 giấy lập lại văn phòng công chứng xuân phúc giống hệt nhau.

Bà B yêu cầu ông Q trả cho bà B tiền thuê nhà xưởng 10.000.000 đồng/tháng tính từ thời điểm 25/11/2018 đến thời điểm xét xử là đúng thực tế và đúng theo quy đinh tại mục VIII của hợp đồng và Điều 427 Bộ luật dân sự.

Bà B đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt 03 hợp đồng thuê nhà xưởng nêu trên là có cơ sở và đúng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 và khoản 1 Điều 424 Bộ luật dân sự.

Về lỗi của các bên trong việc hủy hợp đồng: Trong trường hợp này lỗi cơ bản thuộc về anh Q; bà B không có lỗi. Anh Q đã đơn phương chấm dứt hợp đồng, chuyển xưởng sang vị trí khác nhưng do còn nợ tiền thuê của kỳ thứ 3 nên anh Q trốn tránh không thực hiện việc bàn bạc, thỏa thuận với bà B để thanh lý hợp đồng, không hợp tác giải quyết tranh chấp mặc dù bà B nhiều lần liên lạc để bàn cách thỏa thuận xử lý hợp đồng, tổ dân phố 11 và UBND phường N đã nhiều lần mời hòa giải nhưng anh Q cố tình không đến. Đồng thời cũng chưa thực hiện việc hoàn thiện lại hiện trạng ban đầu bàn giao lại nhà xưởng cho bà B theo quy định tại hợp đồng và quy định của pháp luật dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX) áp dụng các quy định tại khoản 2 Điều 17 luật kinh doanh bất động sản năm 2014, Điều 841 Bộ luật dân sự (sau đây viết tắt là BLDS), khoản 1 Điều 842, Điều 418, Điều 422 của BLDS và các quy định có liên quan của pháp luật dân sự, chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của bà Hà Thị B, buộc anh Q phải trả cho bà B, ông Thanh, bà D số tiền phạt hợp đồng tính theo giá thuê nhà xưởng 4 năm còn lại là 480.000.000 đồng; tuyên chấm dứt 03 hợp đồng thuê nhà xưởng như trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 25/2/2022 (Sau đây viết tắt là Bản án số 04) của TAND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên đã Quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán và tiên lãi do chậm trả của số tiền này tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/02/2022; buộc ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh H, bà Hà Thị Bây và bà Lê Thùy D số tiền 93.280.211đồng.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/5/20219 tại phòng công chứng Điện Biên, số công chứng: 453/2018 giữa ông Nguyễn Văn Q với bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H, bà Lê Thùy D và 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 24/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Hà Thị B.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng 4 năm còn lại theo hợp đồng số tiền 480.000.000 đồng; số tiền 07 kỳ chưa trả 420.000.000 đồng; số tiền thuê nhà của kỳ 2: 60.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả của cả 03 khoản tiền trên tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/2/2022. Tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.413.939.072đồng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà B, đại diện cho phía nguyên đơn và ông Q về việc tháo dỡ phần xây dựng thêm nhà xưởng để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu, tính giá trị thành tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); ông Q có nghĩa vụ trả số tiền 5.000.000 đồng cho bà B và chuyển toàn bộ tài sản gồm 01 ô tô nhỏ 4 chỗ màu xanh, không có biển số và 01 chiếc xe máy NOVO YAMAHA (là tài sản của anh Q) ra khỏi nhà xưởng, trả lại nhà xưởng cho phía nguyên đơn; bà B có nghĩa vụ tự tháo dỡ phần xây dựng thêm nhà xưởng để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q về việc đã trả cho ông Lê Thanh H, bà Hà Thị Vũ, chị Lê Thùy D số tiền thuê nhà 120.000.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu ông Lê Thanh H, bà bà Hà Thị Vũ, chị Lê Thùy D trả số tiền 90.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng; số tiền 240.000.000 đồng thuê nhà xưởng đã trả trước và tiền lãi do chậm trả của 02 khoản tiền này tính từ ngày 01/11/2018 đến ngày 26/2/2022. Tổng số tiền gốc và tiền lãi là 461.344.950 đồng.

7. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q đối với các nguyên đơn về việc bồi thường tiền chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà xưởng số tiền 85.000.000 đồng.

8. Về án phí:

- Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với ông Lê Thanh H, bà Hà Thị B; chị Lê Thùy D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 18.139.390 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.900.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/09365 ngày 30/10/2019, chị D còn tiếp tục nộp số tiền 6.239.390 đồng.

- Ông Nguyễn Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.731.158 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 8.600.000

đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2010/09389 ngày 02/12/2019 ông Q còn phải tiếp tục nộp số tiền 19.131.258 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

*** Ngày 09/3/2022 bà Hà Thị B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:** Hủy 07 nội dung trong phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 04 của TAND thành phố Đ đã tuyên tại các phần 1, 2, 3, 5, 7 và 8để trả hồ sơ cho TAND thành phố Đ để giải quyết lại đúng theo quy định của pháp luật.

*** Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 07/2022/QĐ-SCBSBA ngày 11/3/2022 (Sau đây viết tắt là Quyết định số 07)củaTAND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên đã quyết định:**

- Tại trang 10 của bản án số 04 sửa chữa, bổ sung như sau: Trả cho nguyên đơn số tiền thuê nhà xưởng 04 năm còn lại theo hợp đồng là 480.000.000 đồng; sửa ngày 26/02/2022 thành ngày 25/02/2022.

- Tại trang 14, phần Quyết định của bản án số 04 sửa chữa, bổ sung như sau: Sửa số tiền 07 kỳ chưa trả là 420.000.000 đồng thành số tiền 08 kỳ chưa trả là 480.000.000 đồng.

- Tại trang 15, phần nhận định về án phí của bản án số 04 sửa chữa, bổ sung như sau: Sửa phần án phí của bị đơn từ 27.731.158 đồng thành 21.642.948 đồng ông Q đã nộp 8.600.000 đồng, ông Q phải nộp tiếp là 19.131.258 đồng; sửa phần án phí của chị D từ 18.139.390 đồng thành 16.753.407 đồng, chị D đã nộp 3.966.666 đồng, chị D phải nộp tiếp là 12.786.741đồng. Hoàn trả lại cho ông H, bà B mỗi người là 3.966.666 đồng.

- Tại trang 16, 17 phần Quyết định của bản án số 04 sửa chữa, bổ sung như sau: Sửa ngày 22/05/2019 thành 22/05/2018; sửa ngày 24/05/2019 thành ngày 24/05/2018. Số tiền 07 kỳ chưa trả 420.000.000 đồng thành 08 kỳ chưa trả 480.000.000 đồng; tổng số tiền cả gốc và lãi 1.413.939.072 đồng thành 1.275.340.728 đồng. Sửa ngày 26/02/2022 thành ngày 25/02/2022; sửa tổng số tiền gốc và tiền lãi từ 461.344.950 đồng thành 430.523.600 đồng. Chị D phải chịu 1/3 số tiền án phí giá ngạch là 16.753.407 đồng, chị D đã nộp 3.966.666 đồng, chị D phải nộp tiếp là 12.786.741 đồng. Hoàn trả lại cho ông H, bà B mỗi người là 3.966.666 đồng. Ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 21.642.948 đồng, ông Q đã nộp 8.600.000 đồng, ông Q phải nộp tiếp là 12.220944 đồng.

*** Ngày 18/3/2022 bà Hà Thị B kháng cáo Quyết định số 07:** Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án số 04 và Quyết định số 07 ngày 11/3/2022 của TAND thành phố Đ, trả hồ sơ cho TAND thành phố Đ giải quyết lại.

*** Ngày 25/3/2022 Viện kiểm sát nhân dân (sau đây viết tắt là VKSND) tỉnh Điện Biên đã có Quyết định kháng nghị số 97/QĐ-VKS-DS đối với một**

phần bản án số 04 của TAND thành phố Đ: Đề nghị TAND tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án số 04 như sau:

- Ban hành quyết định ủy thác thu thập chứng cứ đối với bà Nguyễn Thị G, địa chỉ: Thôn C, xã Đức Giang, huyện H, thành phố H theo quy định tại khoản 1 Điều 105 BLTTDS.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán và tiền lãi do chậm trả của số tiền này tính từ ngày 24/5/2019 đến 25/02/2022. Buộc ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn số tiền 5.923.821 đồng.

- Án phí:

+ Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với ông Lê Thanh H, bà Hà Thị B. Chị Lê Thùy D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.012.540 đồng, nhưng được khấu trừ 1/3 số tiền tạm ứng án phí 11.900.000 đồng đã nộp, chị D còn phải nộp số tiền là 11.045.874 đồng

+ Ông Nguyễn Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.146.744 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 8.600.000 đồng đã nộp, ông Q còn phải tiếp tục nộp số tiền 8.546.744 đồng.

+ Các đương sự tự thỏa thuận với nhau tại phiên tòa.Căn cứ khoản 8 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Buộc các đương sự phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, trong đó: Các nguyên đơnphải chịu 150.000 đồng; bị đơn phải chịu 150.000 đồng.

*** Ngày 27/7/2022 TAND tỉnh Điện Biên đã nhận được đơn của bà Hà Thị B đề ngày 22/7/2022 với nội dung xin rút 04 nội dung kháng cáo gồm các phần:**

- Rút phần 1: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán và tiên lãi do chậm trả của số tiền này tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/02/2022; buộc ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh H, bà Hà Thị Bây và bà Lê Thùy D số tiền 93.280.211 đồng;

- Rút phần 2: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/5/20219 tại phòng công chứng Điện Biên, số công chứng: 453/2018 giữ ông Nguyễn Văn Q với bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H, bà Lê Thùy D và 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 24/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Hà Thị B;

- Rút phần 4: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà B, đại diện cho phía nguyện đơn và ông Q về việc tháo dỡ phần xây dựng thêm nhà xưởng để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu, tính giá trị thành tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); ông Q có nghĩa vụ trả số tiền 5.000.000 đồng cho bà B và chuyển toàn bộ tài sản gồm 01 ô tô nhỏ 4 chỗ màu xanh, không có biển số và 01 chiếc xe máy NOVO YAMAHA (là tài sản của anh Q) ra khỏi nhà xưởng, trả lại nhà xưởng cho phía nguyên đơn; bày B có nghĩa vụ tự tháo dỡ phần xây dựng thêm nhà xưởng để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu;

- Rút phần 7: Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q đối với các nguyên đơn về việc bồi thường tiền chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà xưởng số tiền 85.000.000 đồng.

*** Sáng ngày 23/8/2022 TAND tỉnh Điện Biên tiếp tục nhận được đơn bà Hà Thị B đề ngày 21/8/2022 về việc chỉnh sửa và sửa đổi một số nội dung kháng cáo trong đơn kháng cáo ngày 09/3/2022 và ngày 18/3/2022 với nội dung:** Đề nghị HĐXX hủy toàn bộ đơn đề nghị ngày 22/7/2022 v/v rút 1 số nội dung kháng cáo của ngày 09/3/2022 và ngày 18/3/2022 và nội dung chỉnh sửa.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** Bà Hà Thị B trình bày tại đơn khởi kiện chỉ yêu cầu ông Q trả 480.000.000 đồng tiền vi phạm hợp đồng không tính lãi xuất và nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tính lãi xuất là không đúng; tại phiên tòa sơ thẩm bà B chỉ bổ sung 06 kỳ = 360.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tính cho bà 07 kỳ = 420.000.000 đồng (tăng 01 kỳ = 60.000.000 đồng); ông Q không xuất trình giấy biên nhận tiền kỳ 2 (bản gốc) do bà B ký nhận cho Tòa án nên ông Q phải chịu 60.000.000 đồng của kỳ 2; bà B chỉ yêu cầu tính lãi xuất của 02 khoản tiền (360.000.000 đồng của 6 kỳ + 60.000.000 đồng của kỳ 2). Như vậy, buộc ông Q trả gốc và lãi là 1.030.096.000 đồng chứ không phải 1.413.939.072 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên; còn lỗi vi phạm hợp đồng là do ông Q không trả tiền thuê của kỳ 3 như hợp đồng đã thỏa thuận, nên lỗi vi phạm hợp đồng hoàn toàn thuộc về ông Q. Từ đó, Bà Hà Thị B thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy một phần nội dung sau để trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn Q trả 480.000.000 đồng tiền vi phạm hợp đồng của 04 năm còn lại theo hợp đồng không tính lãi xuất;

2. Buộc ông Nguyễn Văn Q trả số tiền 06 kỳ x 60.000.000 đồng/tháng = 360.000.000 đồng và 60.000.000 đồng của kỳ 2 (do ông Q không cung cấp giấy ký nhận trả tiền của kỳ 2). Tính lãi xuất của 2 khoản tiền này với lãi xuất 1,43%/tháng tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/02/2022.

Tổng cộng cả gốc và lãi của 02 khoản tiền trên là 1.030.096.000 đồng ông Q phải có trách nhiệm trả cho đồng nguyên đơn.

3. Đề nghị chất dứt 03 Hợp đồng thuê nhà xưởng đã ký kết với ông Nguyễn Văn Q (01 Hợp đồng ký vào ngày 22/5/2018 và 02 hợp đồng ký vào ngày 24/5/2018).

4. Vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu HĐXX phúc thẩm hủy toàn bộ Quyết định số 07 của TAND thành phố Đ, trả hồ sơ về cho TAND thành phố Đ giải quyết lại.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hà Thị B, ông Lê Đình T trình bày:** Ngày 10 và ngày 18/3/2022, bà Hà Thị B đã có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 04 và kháng cáo đối với Quyết định sửa chữa, bổ sung bản sơ thẩm số 07của TAND thành phố Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B kháng cáo yêu cầu ông Q trả cho bà B tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 480 triệu đồng và hủy một phần bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng về tố tụng.

Sau khi nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong Hồ sơ vụ án, nội dung kháng cáovà nội dung kháng nghị: Đề nghị HĐXX áp dụng các quy định tại: khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014; khoản 1Điều 481; khoản 1 Điều 482; Điều 418; Điều 422 BLDS và các quy định có liên quan của pháp luật dân sự, chấp nhận toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của bà Hà Thị B, sửa nội dung 3, 8 tại phần quyết định của bản án sơ thẩm số 04 của TAND thành phố Đ theo hướng: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, buộc anh Q tiếp tục phải trả 07 kỳ tiền thuê nhà xưởng (từ 24/5/2019 đến 24/5/2022) với số tiền 420 triệu đồng và phải trả số tiền phạt hợp đồng 04 năm còn lại theo hợp đồng số tiền là 480.000.000 đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Q, ông Trần Ngọc T2 trình bày:**

Trong 03 Hợp đồng thuê nhà xưởng vào các ngày 22/5/2018 và 24/5/2018 bên bị đơn ông Nguyễn Văn Q cho rằng thực hiện theo Hợp đồng được chứng thực ngày 22/5/2018 với giá thuê là 10.000.000 đồng/01 tháng; Bên nguyên đơn lại cho rằng thực hiện theo Hợp đồng ký ngày 24/5/2018 với giá thuê là 10.000.000 đồng/01 tháng.

Nguyên đơn bà Hà Thị B là người vi phạm hợp đồng bởi: Buổi chiều ngày 04/6/2019, bà Hà Thị B đã tự ý mang khoá riêng của gia đình đến khoá cửa nhà xưởng đang cho thuê. Hành vi của bà Hà Thị B đã làm cho ông Nguyễn Văn Q không thể chiếm giữ, sử dụng được nhà xưởng đang thuê, đồng thời, thấy rằng bà Hà Thị B đã đòi lại nhà xưởng cho thuê; Việc ông Nguyễn Văn Q di chuyển các tài sản, thiết bị hoặc thuê Nhà xưởng khác không ảnh hưởng gì đến các Hợp đồng thuê Nhà xưởng đối với bà Hà Thị B.

Cho nên, bà Hà Thị B là người có lỗi và ông Nguyễn Văn Q hoàn toàn không có lỗi. Bà Hà Thị B yêu cầu ông Nguyễn Văn Q phải trả đủ tiền thuê Nhà xưởng của 04 năm còn lại là không có căn cứ.

Ông Nguyễn Văn Q đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ là trả tiền thuê Nhà xưởng, cụ thể: 90.000.000 đồng + 60.000.000 đồng + 50.000.000 đồng + 60.000.000 đồng = 260.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 90.000.000 đồng. Tổng số tiền 350.000.000 đồng và tiền lãi 17%/01 năm tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 20/02/2020.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn Q không có lỗi, chấp nhận phần phản tố theo giá ngạch. Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm của TAND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên theo một phần Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Điện Biên.

*** Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Điện Biên tại phiên tòa phúc thẩm:**

1. Tại phiên tòa: Đại diện VKSND tỉnh Điện Biên rút một phần kháng nghị đối với số tiền lãi do chậm trả là 1.923.821 đồng và nội dung đề nghị Ủy thác thu thập chứng cứ đối với bà Nguyễn Thị G. Đồng thời, chỉnh sửa một số nội dung tại phần Quyết định kháng nghị, cụ thể: Sửa ngày tháng năm tại mục 1.2 *"từ ngày 24/5/2019 đến ngày 25/02/2022"* thành*"từ ngày 25/5/2019 đến ngày 05/6/2019";* sửa phần án phí tại mục 1.3: Chị D phải chịu thêm 19.239 đồng, do

không được chấp nhận về lãi. Ông Q được giảm 96.191 đồng do không phải chịu tiền lãi.

2. Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn là hợp pháp, đúng thời hạn;việc tuân thủ pháp luật tố tụng của những người tiến hànhvà tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm đều đúng quy định của BLTTDS.

3. Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Hà Thị B; áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 25/02/2022 của TAND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên theo hướng:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán là 12 ngày tính từ ngày 25/5/2019 đến 05/6/2019. Buộc ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

3.2. Về án phí:

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông Lê Thanh H và bà Hà Thị B;

- Chị Lê Thùy D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.031.778 đồng nhưng được khấu trừ 1/3 số tiền tạm ứng án phí 11.900.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2010/09365 ngày 30/10/2019, chị D còn phải nộp tiếp số tiền 11.065.112 đồng;

- Ông Nguyễn Văn Q phải chịu án phí DSST có giá ngạch là 17.050.553 đồng,được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 8.600.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2010/09389 ngày 02/12/2019 ông Q còn phải tiếp tục nộp số tiền 8.450.553 đồng;

- Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa với số tiền 5.000.000 đồng bị đơn phải trả cho đồng nguyên đơn. Nên các đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch. Trong đó: Miễn cho ông H và bà B, chị D phải chịu 50.000 đồng; ông Q phải chịu 150.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, luận cứ của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. HĐXX phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của Nguyên đơn, kháng nghị của VKSND tỉnh Điện Biên nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với các Điều 271, 272, 273, 278,

279,280 của Bộ luật tố tụng dân sự, kháng cáo, kháng nghị hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[1.2]. Toà án cấp sơ thẩm đã đưa bà Nguyễn Thị G vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án, bà G không có văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, thụ lý yêu cầu phản tố, không có mặt tại các phiên họp, phiên toà. Song, Toà án cấp sơ thẩm không ra Quyết định Uỷ thác thu thập chứng cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 105 của BLTTDS là thiếu sót.

Tuy nhiên, trong thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm đã thông báo thụ lý vụ án phúc thẩm gửi cho các đương sự, trong đó, có cả bà Nguyễn Thị G. Ngày 19/5/2022 bà G đã nêu ý kiến của mình như sau: Trước kia tôi sinh sống tại đội 20, xã T, huyện D, tỉnh Điện Biên, có những vụ việc gì liên quan đến tài sản của tôi, tôi đều trực tiếp giải quyết. Sau khi tôi chuyển về H sinh sống, do điều kiện ở xa, tuổi cao, sức yếu, không đi lại trực tiếp giải quyết được. Nên những công việc liên quan đến tài sản của tôi, tôi đã ủy quyền cho cô Hà Thị B thay mặt tôi giải quyết.Tôi có 01 thửa đất tiếp giáp với thửa đất bà B là thuộc quyền sở hữu riêng của tôi, còn nhà kho xưởng nằm trên cả 04 thửa đất là tài sản chung của 04 người (B, H, D, G). Trước khi bà B cho ông Q thuê thì bà B có trao đổi với tôi, tôi không đòi hỏi, yêu cầu gì về khoản tiền cho thuê mà hỗ trợ cho gia đình bà B trong lúc đang khó khăn. Do vậy, quyền lợi của bà G không bị ảnh hưởng.

Đồng thời, Toà án cấp phúc thẩm cũng đã có công văn yêu cầu chị Lê Thùy D, ông Lê Thanh H nêu ý kiến của mình liên quan đến 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng được ký kết giưa bà B với ông Q vào ngày 24/5/2018. Ông H, chị D đã có văn bản nêu ý kiến của mình. Trực tiếp lấy lời khai của bà Hà Thị B vào ngày 04/7/2022; lấy lời khai của ông Nguyễn Văn Q vào ngày 30/6/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị G có đơn xin xét xử vắng mặt; những người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng đều vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; Khoản 2 Điều 229 của BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng.

[1.3]. Tại phiên toà sơ thẩm: Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nguyên đơn: Từ việc khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho đồng nguyên đơn số tiền 480.000.000 đồng vi phạm hợp đồng của 04 năm còn lại theo Hợp đồng sang tiền thuê nhà xưởng 04 năm còn lại của Hợp đồng; bị đơn phải trả thêm 60.000.000 đồng của kỳ thứ 2 cho nguyên đơn (nếu bị đơn không cung cấp bản gốc giấy biên nhận tiền kỳ 2 do bà B ký cho Toà án) và tính tiền lãichậm trả của cả hai khoản tiền nêu trên từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/02/2022. Tổng cộng là 1.020.096.000 đồng.

Và Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn từ tiền thuê nhà xưởng do trả trước cho nguyên đơn 170.000.000 đồng lên 240.000.000 đồng và tính lãi chậm trả của 02 khoản (tiền phạt vi phạm hợp đồng là 90.000.000 đồng và 240.000.000 đồng trả tiền thuê đã trả trước kỳ hạn).

Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là không chính xác, vượt quá phạm vi khởi kiện, phạm vi phản tố ban đầu. Và không đúng với khoản 1 Điều 244 của BLTTDS và mục 7 phần IV Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ. Tuy nhiên, các yêu cầu trên của nguyên đơn và bị đơn đều không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận, Toà án cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm về vấn đề này để giải quyết các vụ, việc tương tự được tốt hơn.

[1.4]. Ngày 27/7/2022 bà Hà Thị B đã có đơn rút một phần kháng cáo gồm các nội dung sau:

[1.4.1]. Rút nội dung tuyên xử của phần 1: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán và tiên lãi do chậm trả của số tiền này tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/02/2022; buộc ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh H, bà Hà Thị B và bà Lê Thùy D số tiền 93.280.211 đồng;

[1.4.2]. Rút nội dung tuyên xử của phần 2: Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/5/20219 tại phòng công chứng Điện Biên, số công chứng: 453/2018 giữ ông Nguyễn Văn Q với bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H, bà Lê Thùy D và 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 24/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn Q và bà Hà Thị B.

[1.4.3]. Rút nội dung tuyên xử của phần 4: Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà B, đại diện cho phía nguyện đơn và ông Q về việc tháo dỡ phần xây dựng thêm nhà xưởng để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu, tính giá trị thành tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); ông Q có nghĩa vụ trả số tiền 5.000.000 đồng cho bà B và chuyển toàn bộ tài sản gồm 01 ô tô nhỏ 4 chỗ màu xanh, không có biển số và 01 chiếc xe máy NOVO YAMAHA (là tài sản của anh Q) ra khỏi nhà xưởng, trả lại nhà xưởng cho phía nguyên đơn; bày B có nghĩa vụ tự tháo dỡ phần xây dựng thêm nhà xưởng để trả lại hiện trạng nhà xưởng ban đầu.

[1.4.4]. Rút nội dung tuyên xử của phần 7: Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q đối với các nguyên đơn về việc bồi thường tiền chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà xưởng số tiền 85.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Hà Thị B thay đổi nội dung kháng cáo như sau:

1. Buộc ông Nguyễn Văn Q trả 480.000.000 đồng tiền vi phạm hợp đồng của 04 năm còn lại theo hợp đồng không tính lãi xuất; buộc ông Nguyễn Văn Q trả số tiền 6 kỳ x 60.000.000 đồng/tháng = 360.000.000 đồng và 60.000.000 đồng của kỳ 2 (do ông Q không cung cấp giấy ký nhận trả tiền của kỳ 2). Tính lãi xuất của 2 khoản tiền này với lãi xuất 1,43%/tháng tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/02/2022.

Tổng cộng cả gốc và lãi của 02 khoản tiền trên là 1.030.096.000 đồng ông Q phải có trách nhiệm trả cho đồng nguyên đơn.

2. Đề nghị chấm dứt 03 Hợp đồng thuê nhà xưởng đã ký kết với ông Nguyễn Văn Q (01 Hợp đồng ký vào ngày 22/5/2018 và 02 hợp đồng ký vào ngày 24/5/2018).

3. Vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu HĐXX phúc thẩm hủy toàn bộ Quyết định số 07 của TAND thành phố Đ, trả hồ sơ về cho TAND thành phố Đ giải quyết lại theo quy định.

Việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà Hà Thị B không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, cho nên, HĐXX chấp nhận để xem xét, giải quyết theo tình tự phúc thẩm.

[1.5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện VKSND tỉnh Điện Biên ý kiến: Tại trang 8 mục 1.2 phần Quyết định của kháng nghị có ghi nhầm thời gian thuê nhà xưởng…..*"từ ngày 24/5/2019 đến ngày 25/02/2022",* nay sửa lại là *"từ ngày 25/5/2019 đến ngày 05/6/2019";* Đồng thời, rút một phần Kháng nghị đối với số tiền lãi do chậm trả là 1.923.821 đồng và việc Ủy thác thu thập chứng cứ đối với bà Nguyễn Thị G. HĐXX phúc thẩm chấp nhận việc sửa *"từ ngày 24/5/2019 đến ngày 25/02/2022"* thành *"từ ngày 25/5/2019 đến ngày 05/6/2019"* và chấp nhận một phần kháng nghị đã rút tại phiên tòa và đình chỉ xét xử phúc thẩm theo tại các Điều 284, 289 và 298 của BLTTDS.

[2]. Xét về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Buộc ông Nguyễn Văn Q trả 480.000.000 đồng tiền vi phạm hợp đồng của 04 năm còn lại theo hợp đồng không tính lãi xuất; buộc ông Nguyễn Văn Q trả số tiền 6 kỳ x 60.000.000 đồng/tháng = 360.000.000 đồng và 60.000.000 đồng của kỳ 2 (do ông Q không cung cấp giấy ký nhận trả tiền của kỳ 2). Tính lãi xuất của 2 khoản tiền này với lãi xuất 1,43%/tháng tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/02/2022.

Tổng cộng cả gốc và lãi của 02 khoản tiền trên là 1.030.096.000 đồng ông Q phải có trách nhiệm trả cho đồng nguyên đơn.

HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị G và chị Lê Thùy D có đất tại tổ dân phố7, phường N, thành phố Đ với tổng diện tích đất 646m^2 (liền kề nhau nhưng quy chủ thành từng hộ riêng) và đã cùng đầu tư xây dựng nhà xưởng trên diện tích đất của 04 hộ. Ông Nguyễn Văn Q đã thuê nhà xưởng đó để làm xưởng sửa chữa ô tô 524m^2, còn lại 122 m^2 gia đình ông H, bà B sử dụng để ở. Ngày 22/5/2018 bà B, ông H, chị D đã Hợp đồng thuê nhà xưởng với ông Q với giá thuê là 15.000.000 đồng/tháng, thời hạn cho thuê là 05 năm Từ ngày 22/5/2018 đến 22/5/2023), được chia thành 10 kỳ, mỗi kỳ là 06 tháng. Kỳ 1 ông Q phải trả tiền thuê là 90.000.000 đồng vào ngày 22/5/2018 có xác nhận của phòng Công chứng Điện Biên là có thật. Ngày 24/5/2018 bà B lại ký tiếp hai Hợp đồng thuê nhà xưởngvới ông Q (vẫn nhà xưởng trên) nhưng không có ông H, chị D cùng ký, không công chứng hoặc chứng thực; một số nội dung trong hai Hợp đồng này vẫn không thay đổi so với Hợp đồng ngày 22/5/2018. Một Hợp đồng giá thuê vẫn là 15.000.000 đồng/tháng; còn một Hợp đồng khác thì giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng, mỗi kỳ ông Q phải thanh toán là 60.000.000 đồng. Phần

cuối hợp đồng này có ghi: "*Hợp đồng này có giá trị thanh toán số tiền thuê nhà xưởng là đúng sự thật của hai bên, còn những hợp đồng khác không có giá trị thanh toán mà chỉ là cơ sở pháp lý cho hai bên".*

Mặc dù, Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/5/2018 không có bà Nguyễn Thị G tham gia nhưng trước khi bà B, ông H, chị D cho ông Q thuê thì đã được sự đồng ý của bà G và bà G đã tự nguyện cho gia đình bà B được quyền sử dụng tiền cho thuê nhà xưởng. Còn hai Hợp đồng ngày 24/5/2018 không có sự tham gia của ông H, chị D nhưng ông H, chị D đều thừa nhận việc bà B tự ký với ông Q đều thông báo cho ông H, chị D biết, số tiền ông Q trả cho bà B đều sử dụng chung vào việc gia đình. Như vậy, có cơ sở khẳng định rằng: Giá thuê nhà xưởng giữa bà B, ông H, chị D với ông Q là 10.000.000 đồng/tháng. Hai bên đã bàn giao nhà xưởng cho ông Q quản lý, sử dụng từ ngày 24/5/2018. Ông Q đã trả tiền thuê nhà xưởng cho bà B được 2 kỳ (kỳ 1 và 2) với tổng số tiền là 120.000.000 đồng được thể hiện tại nội dung đơn khởi kiện của đồng nguyên đơn, tại các bản tự trình bày của bà B và giấy nhận tiền do bà B ký nhận.

Lẽ ra, đến kỳ thứ 3 ông Q phải trả tiền thuê nhà xưởng cho bà B vào ngày 24/5/2019 với tổng số tiền là 60.000.000 đồng nhưng ông Q không trả thì phát sinh tranh chấp giữa bà B với ông Q dẫn đến ngày 04/6/2019 bà B đã dùng khóa để khóa cửa chính nhà xưởng do ông Q đang thuê với mục đích là buộc ông Q phải trả tiền thuê kỳ thứ 3.Như vậy, kỳ thứ 3 ông Q mới thuê được 11 ngày.

Xét về lỗi tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng là thuộc về bà B, mặc dù, ông Q mới chậm trả tiền thuê nhà xưởng của kỳ thứ 3 chỉ có 11 ngày thì bà B đã dùng khóa của gia đình mình khóa cửa chính nhà xưởng ông Quy đang thuê từ ngày 04/6/2019 cho đến nay. Việc ông Q chưa trả tiền thuê nhà xưởng của kỳ thứ 3 không đồng nghĩa với việc ông Q tự ý chấm dứt hợp đồng.

Tại khoản 2 Điều 481BLDS năm 2015 quy định:*"trường hợp các bên thỏa thuận việc trả tiền thuê theo kỳ hạn thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, nếu bên thuê* ***không trả tiền trong ba kỳ liên tiếp****, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác".*

Tại khoản 1, 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014 quy định:

1. Trong thời hạn thuê nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng, bên cho thuê không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này".

2. Bên cho thuê nhà ở có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà và thu hồi nhà ở đang cho thuê khi thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) …….;

b) Bên thuê không trả tiền thuê nhà ở theo thỏa thuận từ ***03 tháng*** *trở lên mà không có lý do chính đáng;*

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của đồng nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định số tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải

trả không đúng, cụ thể: Số tiền nguyên đơn yêu cầu là 1.030.096.000 đồng cả gốc và lãi, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định là 1.275.340.728 đồng (theo Quyết định số 07). HĐXX phúc thẩm tính toán lại theo đúng quy định của pháp luật.

[2.2]. Đề nghị chất dứt 03 Hợp đồng thuê nhà xưởng đã ký kết với ông Nguyễn Văn Q (01 Hợp đồng ký vào ngày 22/5/2018 và 02 hợp đồng ký vào ngày 24/5/2018).

HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Thực tế bà B đã khóa cửa vào ngày 04/6/2019 tại kỳ thứ 3 phải thanh toán, đồng nghĩa, với việc bà B tự ý chấm dứt hợp đồng và tại phiên tòa phúc thẩm Q cũng thừa nhận. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận dứt 3 hợp đồng nêu trên là có căn cứ pháp luật, kháng cáo bà B không được chấp nhận.

[2.3]. Bà Hà Thị B kháng cáo không chấp nhận toàn bộ nội dung tuyên xử của phần 8 về phần án phí, cụ thể: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho ông H, bà B; chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 18.139.390 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.900.000 đồng, chị D còn tiếp tục phải nộp 6.239.390 đồng. Ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.731.158 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.600.000 đồng, ông Q còn tiếp tục phải nộp số tiền 19.131.258 đồng. Lý do không chấp nhận: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên về án phí cho nguyên đơn và bị đơn sai quy định của pháp luật, sai số liệu thực tế.

HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Sau khi bản án số 04 được ban hành thì Tòa án cấp sơ thẩm phát hiện có nhầm lẫn về số liệu trong bản án số 04, căn cứ vào Điều 268 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định số 07 để sửa chữa, bổ sung bản án. Tòa án cấp sơ thẩmđã miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm (sau đây viết tắt là DSST) có giá ngạch cho ông H, bà B theo đơn xin miễm án phí của ông H, bà B là phù hợp với điểm đ khoản 1 Điều 12; Các Điều 14, 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Còn việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên về phần án phí có nhầm lẫn, sai về số liệu thực tế trong bản án số 04 thì đã được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 07 là có căn cứ pháp luật. Hơn nữa, bà B còn kháng cáo cả phần án phí mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên đối với bị đơn là không đúng quy định của pháp luật. Nên kháng cáo phần này của bà B không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận.

[2.4]. Bà Hà Thị B kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Quyết định số 07 trả hồ sơ cho TAND thành phố Điện Biên giải quyết lại.

HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Bản án số 04 thì phát hiện một số sai sót, nhầm lẫn về số liệu do tính toán sai cho nên đã căn cứ vào Điều 268 BLTTDS ban hành Quyết định số 07 là đúng với quy định của pháp luật và đúng với biểu mẫu số 53-DS ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP, ngày13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Nên kháng cáo phần này của bà Hà Thị B không được HĐXX phúc thẩm chấp nhận.

[3]. Xét về nội dung kháng nghị:

[3.1]. Kháng nghị của VKSND tỉnh Điện Biên đề nghị TAND tỉnh Điện Biên xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án số 04 của TAND thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, cụ thể: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng của kỳ thứ 3 là 12 ngày với tổng số tiền là 4.000.000 đồng (12 ngày x 333.333 đồng = 4.000.000 đồng).

HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Như đã phân tích tại mục [2.1] nêu trên ông Q đã trả được 02 kỳ tiền thuê nhà xưởng với tổng số tiền là 120.000.000 đồng cho gia đình bà B. Sang kỳ thứ 3 ông Q phải trả cho bà B với tổng số tiền là 60.000.000 đồng vào ngày 24/5/2019 nhưng ông Q chưa trả thì phát sinh tranh chấp với bà B, dẫn đến chiều tối ngày 04/6/2019 bà B đã sử dụng khóa riêng của mình khóa cửa chính nhà xưởng lại với mục đích buộc ông Q phải trả tiền thuê kỳ thứ 3 và thanh lý hợp đồng để bà B cho người khác thuê. Lời khai này phù hợp với lời khai của ông Q tại phiên tòa phúc thẩm và phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Nam T3 là người làm chứng. Còn Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định ngày 05/6/2019 là ngày bà B khóa cửa chính nhà xưởng đang cho ông Q thuê nhưng lại buộc ông Q phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê kỳ thứ 3 là 06 tháng 10 ngày với tổng số tiền là 63.333.000 đồng tính từ ngày 24/11/2018 đến ngày 04/6/2019 là không có căn cứ. Bởi vì: Theo hợp đồng ký kết giữa bà B với ông Q ngày 24/5/2018 thì kỳ thứ 1 ông Q phải trả tiền thuê nhà xưởng cho bà B chính là ký hợp đồng (ngày 24/5/2018, thể hiện tại các giấy biên nhận tiền của kỳ 1; kỳ thứ 2 ông Q phải trả tiền thuê nhà xưởng cho bà B là ngày 24/11/2018; Kỳ thứ 3 ông Q phải trả tiền thuê nhà xưởng cho bà B là ngày 24/5/2019 nhưng ông Q không trả. Dẫn đến chiều tối ngày 04/6/2019 bà B đã dùng khóa của mình khóa cửa chính nhà xưởng đang cho ông Q thuê với mục đích buộc ông Q phải trả tiền thuê kỳ thứ 3 và thanh lý hợp đồng.

Như vậy, tính từ ngày 25/5/2019 đến ngày 04/6/2019 thì ông Q mới sử dụng nhà xưởng được 11 ngày chứ không phải 12 ngày như kháng nghị của VKSND tỉnh Điện Biên đã nhận định và cũng không phải 06 tháng 10 ngày như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên trong bản án số 04.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn buộc ông Q phải trả tiền lãi chậm trả của số tiền 63.333.000 đồng tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/2/2022 với lãi xuất quá hạn là 17/25%/năm bằng 1,43%/tháng là không đúng với quy định của pháp luật về Hợp đồng thuê tài sản và cũng không đúng với các Hợp đồng thuê nhà xưởng giữa bà B với ông Q đã ký kết với nhau.

HĐXX phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị của VKSND tỉnh Điện Biên nhưng chỉ 11 ngày và buộc ông Q phải có trách nhiệm trả cho bà B với tổng số tiền là 3.667.000 đồng (11 ngày x 333.333 đồng =3.667.000 đồng) là có căn cứ.

[3.2]. Kháng nghị của Viện kiểm sát đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc chị Lê Thùy D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 15.031.778 đồng nhưng được khấu trừ vào 1/3 số tiền tạm ứng án phí 11.900.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số AA/2010/09365 ngày 30/10/2019, chị D còn tiếp tục nộp số tiền là 11.065.112 đồng

HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm và kháng nghị của VKSND tỉnh Điện Biên xác định án phí có giá ngạch cho cả nguyên đơn và bị đơn đều chưa chính xác. HĐXX phúc thẩm xác định lại để làm căn cứ các đương sự phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm bà Hà Thị B đã thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và buộc bị đơn phải cho nguyên đơn gồm: 480.000.000 đồng tiền thuê nhà xưởng 04 năm còn lại theo Hợp đồng, 08 kỳ tiền gốc là 480.000.000 đồng và 60.000.000 đồng kỳ 2 (nếu ông Q không cung cấp cho Tòa án giấy biên nhận tiền bản gốc do bà B ký nhận vơi ông Q). Và tiền lãi của cả 03 khoản tiền trên với lãi chậm trả là 1,43%/tháng tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 25/02/2022 là 33 tháng 01 ngày (bút lục số 365).

Như vậy, tiền gốc là 1.020.000.000 đồng x 1,43% x 33 tháng 01 ngày = 198.627.000 đồng (tiền lãi). Tổng cộng số tiền cả (gốc và lãi) bà B yêu cầu ông Q phải trả là: 1.098.627.000 đồng.

Thực tế kỳ thứ 3 ông Q mới sử dụng nhà xưởng đang thuê là 11 ngày = 3.667.000 đồng chưa trả cho bà B nên ông Q có trách nhiệm trả. Do đó, số tiền đồng nguyên yêu cầu bị đơn phải trả không được chấp nhận là: 1.094.960.000 đồng. (1.098.627.000 đồng - 3.667.000 đồng = 1.094.960.000 đồng).

Như vậy, tổng án phí dân sự có giá ngạch các nguyên đơn phải chịu là: 36.000.000 đồng + (294.960.000 đồng x 3% = 8.848.800 đồng) = 44.848.800 đồng;

Ông H là người cao tuổi, bà B thuộc diện gia đình hộ nghèo nên được miễn toàn bộ án phí có gía ngạch theo quy định của pháp luật. Còn chị D phải chịu: 14.949.600 đồng (44.848.800 đồng : 3 = 14.949.600 đồng) án phí DSST có giá ngạch.

Tóm lại: Chị D phải chịu án phí DSST có giá ngạch là 14.949.600 đồng nhưng được khấu trừ 1/3 số tiền tạm ứng án là 11.900.000 đồng tương đương 3.966.666 đồng, chị D phải tiếp tục nộp là 10.982.934 đồng**.**

[3.3]. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Văn Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.050.533 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 8.600.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ. Ông Q còn phải tiếp tục nộp số tiền 8.450.533 đồng

HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Ông Q phản tố yêu cầu bà B phải bồi thường tiền vi phạm hợp đồng là 90.000.000 đồng và 240.000.000 đồng do trả trước tiền thuê nhà xưởng; cùng với tiền lãi chậm trả của 2 khoản tiền trên x 1,43%/tháng tính từ ngày 01/11/2019 đến 25/02/2022 là 27 tháng 24 ngày.

Tổng số tiền gốc ông Q phản tố yêu cầu bà B phải trả tiền vi phạm hợp đồng và trả thừa tiền thuê nhà là: 330.000.000 đồng x 1,43% x 27 tháng 24 ngày = 131.188.200 đồng (tiền lãi). Như vậy, bị đơn phản tố với tổng số tiền là: 330.000.000 đồng + 131.188.200 đồng = 461.188.200 đồng - 120.000.000 đồng (được Tòa án chấp nhận) = 341.188.200 đồng (không được Tòa án chấp nhận)

Vậy, số tiền bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có gía ngạch là 17.059.410đồng (341.188.200 đồng x 5% = 17.059.410 đồng). Trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 8.600.000 đồng. Ông Q phải nộp tiếp là 8.459.410 đồng và 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch đối với số tiền 3.667.000 đồng phải trả cho nguyên đơn theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[3.4]. Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Q phải trả cho các nguyên đơn với tổng số tiền là 5.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 8 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, các đương sự phải chịu tổng số tiền là 300.000 đồng án phí DSST không có giá ngạch (ông Q chịu 150.000 đồng; chị D chịu 50.000 đồng; bà B, ông H được miễn).

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau là ông Q có trách nhiệm trả cho các nguyên đơn với tổng số tiền là 5.000.000 đồng, còn bà B có nghĩa vụ tự tháo dỡ phần xây dựng thêm nhà xưởng. Song**,** Tòa án cấp sơ thẩm không buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như trường hợp xét xử vụ án theo quy định tại khoản 8 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH14 là thiếu sót. Kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ pháp luật, nên được chấp nhận.

[4]. Ý kiến ông Lê Đình T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hà Thị B tại phiên tòa phúc thẩm không có căn cứ pháp luật, nên HĐXX phúc thẩm không chấp nhận.

[5]. Ý kiến ông Trần Đình T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông Nguyễn Văn Q tại phiên tòa phúc thẩm có căn cứ một phần, nên HĐXX phúc thẩmchấp nhận phần có căn cứ.

[6]. Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Điện Biên tại phiên toà phúc thẩm là có căn cứ pháp luật, nên HĐXX phúc thẩm chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định tại mục nêu trên, HĐXX phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Hà Thị B. Song, chấp nhận một phần nội dung kháng nghị của VKSND ỉnh Điện Biên, sửa một phần bản án số 04 và Quyết định số 07 của TAND thành phố Đ theo định tại khoản 2 Điều 308, Điều309 BLTTDS.

[7]. Án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần cho nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của BLTTDS năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Hà Thị B; chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND tỉnh Điện Biên: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số

04/2022/DS-ST ngày 25/02/2022 và Quyết định số 07/QĐ-SCBSBA ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Điện Biên như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271, Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 278; khoản 3 Điều 284; khoản 3 Điều 289; Điều 298; các khoản 2, 5 Điều 308; Điều 309; khoản 6 Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 474, 478, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 132 Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; các khoản 4, 5, 8, 9 Điều 26; khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn trả số tiền thuê nhà xưởng chưa thanh toán là 11 ngày. Buộc ông Nguyễn Văn Q có trách nhiệm trả cho các đồng nguyên đơn với tổng số tiền là 3.667.000 đồng *(ba triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn đồng)*, trong đó: Trả cho bà Hà Thị B 1.222.333 đồng; trả cho ông Lê Thanh H là 1.222.333 đồng; trả cho chị Lê Thùy D là 1.222.333 đồng.

2. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 22/5/20218 tại phòng công chứng Điện Biên, số công chứng: 453/2018 giữa ông Nguyễn Văn Q với bà Hà Thị B, ông Lê Thanh H, chị Lê Thùy D và 02 Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 24/5/2018 giữa ông Nguyễn Văn Q với bà Hà Thị B.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn Q phải trả cả gốc và lãi với tổng số tiền là 1.030.096.000 đồng *(một tỷ không trăm ba mươi triệu không trăm chín mươi sáu nghìn đồng)*, gồm: 480.000.000 đồng tiền vi phạm hợp đồng của 04 năm còn lại theo hợp đồng không tính lãi xuất, số tiền 6 kỳ x 60.000.000 đồng/tháng = 360.000.000 đồng và 60.000.000 đồng của kỳ 2 (do ông Q không cung cấp giấy ký nhận trả tiền của kỳ 2). Tính lãi xuất của 2 khoản tiền này với lãi xuất 1,43%/ tháng tính từ ngày 24/5/2019 đến ngày 26/02/2022.

4. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Hà Thị B với ông Nguyễn Văn Q về việc bà B tự tháo dỡ phần xây dựng thêm nhà xưởng với giá thành là 5.000.000 đồng. Do đó, ông Q có nghĩa vụ trả số tiền 5.000.000 đồng *(năm triệu đồng)* cho bà B và chuyển toàn bộ tài sản gồm 01 ô tô nhỏ 4 chỗ màu xanh không có biển số và 01 chiếc xe máy NOVO YAMAHA (là tài sản của anh Q) ra khỏi nhà xưởng, trả lại nhà xưởng cho bà B.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q về việc đã trả cho ông Lê Thanh H, bà Hà Thị B, chị Lê Thùy D số tiền thuê nhà xưởng được 02 kỳ với tổng số tiền là 120.000.000 đồng *(Một trăm hai mươi triệu đồng).*

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu ông Lê Thanh H, bà bà Hà Thị B, chị Lê Thùy D trả lại tổng số tiền gốc và lãi là 341.188.200 đồng *(Ba trăm bốn mươi mốt triệu một trăm tám mươi tám nghìn hai trăm đồng),* gồm: 90.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng; 240.000.000 đồng tiền thuê nhà xưởng đã trả trước và tiền lãi do chậm trả của 02 khoản tiền này tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày 25/02/2022.

7. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Q đối với các nguyên đơn về việc bồi thường tiền chi phí sửa chữa, nâng cấp nhà xưởng số tiền 85.000.000 đồng *(tám mươi lăm triệu đồng).*

8. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với số tiền lãi do chậm trả là 1.923.821 đồng và việc Ủy thác thu thập chứng cứ đối với bà Nguyễn Thị G do Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị tại phiên tòa.

9. Chấp nhận việc thay đổi một phần kháng nghị của VKSND tỉnh Điện Biên tại phiên tòa "*từ ngày 24/5/2019 đến ngày 25/02/2022*" thành*"từ ngày 25/5/2019 đến ngày 05/6/2019"* tại mục 1.2, 1.3.

10. Về án phí:

10.1. Về án phí sơ thẩm:

- Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với ông Lê Thanh H, bà Hà Thị B;

- Chị Lê Thùy D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 14.949.600 đồng nhưng được khấu trừ 1/3 số tiền tạm ứng án phí 11.900.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/09365 ngày 30/10/2019 là 3.966.666 đồng. Chị Lê Thùy D còn tiếp tục nộp số tiền 10.982.934 đồng *(mười triệu chín trăm tám mươi hai nghìn chín trăm ba tư đồng)* án phí DSST có giá ngạch và 50.000 đồng *(Năm mươi nghìn đồng)* án phí DSST không có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Văn Q phải chịu án phí DSST có giá ngạch là 19.890.810 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 8.600.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2010/09389 ngày 02/12/2019, ông Q còn phải tiếp tục nộp số tiền 11.290.810 đồng (*Mười một triệu hai trăm chín mươi nghìn tám trăm mười đồng)* án phí DSST có giá ngạch và 450.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi nghìn đồng)* án phí DSST không có giá ngạch.

10.2. Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần cho nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

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, 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/8/2022)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Điện Biên;
- TAND TP Điện Biên;
- Chi cục THADS TP Điện Biên;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP - TAND tỉnh.

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

Lương Tiến Phương