

Bản án số: 206/2019/DSPT

Ngày 15 – 11 – 2019

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 ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhung

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên;

Ngày 04 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/TLPT - DS ngày 25/6/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS-ST ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 172/2019/QĐPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019. Quyết định hoãn phiên tòa số: 191/2019/QĐ – PT ngày 17/9/2019.

Nguyên đơn: Bà Bùi Phương U (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị H (Có mặt)

Địa chỉ: Đường M, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Bà Lê Thị Thái S (Có mặt)

Địa chỉ: Đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn L – luật sư, thuộc Văn phòng Luật sư Đ (Có mặt)

Địa chỉ: Đường J, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Châu Văn T, bà Nguyễn Thị Thu A (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh H1 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường F, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng: Chị Huỳnh Tuyết N, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường Y, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Thái S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hoàng Thị H trình bày:

Năm 2013 bà Bùi Phương U và bà Nguyễn Thị Thanh H1 có thuê nhà nghỉ Vạn Đông A của ông Châu Văn T và bà Nguyễn Thị Thu A, khi thuê các bên có thỏa thuận và lập hợp đồng. Sau đó bà Hà đã giao toàn bộ quyền quản lý nhà nghỉ cho bà U và bà U tiếp tục thực hiện hợp đồng và chịu trách nhiệm với ông Châu Văn T và bà Nguyễn Thị Thu A.

Đến ngày 09/7/2017, bà U tự ý sang nhượng lại toàn bộ nhà nghỉ cho bà Lê Thị Thái S và có làm giấy sang nhượng. Thời hạn thuê kể từ ngày 09/7/2017 đến 15/01/2020. Giá sang nhượng là 300.000.000 đồng, bà S mới trả được số tiền 150.000.000 đồng và bà S còn nợ lại 150.000.000 đồng. Chứng cứ thể hiện còn nợ lại 150.000.000 đồng là “giấy còn nợ tiền sang nhà nghỉ Vạn Đông A” cụ thể: trong giấy ghi mượn tiền 9/7/2017 – 150.000.000 đồng tức là tiền sang nhà nghỉ chưa trả. Toàn bộ giấy ghi là do bà U viết cùng lúc và cùng thời gian.

Trước đây, bà U khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng sang nhượng nhà nghỉ ngày 09/7/2017 do vi phạm trong điều khoản hợp đồng ngày 13/11/2013, đã được Tòa án thụ lý giải quyết, nhưng sau đó bà U làm đơn thay đổi nội dung đơn khởi kiện yêu cầu bà S có nghĩa vụ trả 150.000.000 đồng, theo giấy ghi nợ có nội dung đề ngày 09/7/2017.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Lê Thị Thái S trình bày:

Ngày 09/7/2017 bà có ký hợp đồng sang nhượng nhà nghỉ Vạn Đông A với bà Bùi Phương U. Thời hạn thuê kể từ ngày 09/7/2017 đến 15/01/2020. Giá sang nhượng là 300.000.000đ, số tiền này bà đã trả xong cho bà U. Đối với chứng cứ “giấy còn nợ tiền sang nhà nghỉ Vạn Đông A” có chữ ký xác nhận nội dung “Huê choàng 17-6 âm lịch 2017” còn những nội dung khác bà U đã tự ý viết thêm vào nên bà hoàn toàn không biết và không thừa nhận số tiền này.

Nay bà U khởi kiện yêu cầu bà trả số tiền 150.000.000 đồng còn nợ tiền sang nhà nghỉ thì bà không đồng ý. Bởi chứng cứ để chứng minh số tiền trên là do bà U tự ý viết nên có sự giả dối, vì bà U không có tiền mới cho bà thuê lại và bà U còn xin bà S cho mượn bà U một phòng để ở thì không có lý do gì mà bà U lại cho bà nợ số tiền trên. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của bà U.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Châu Văn T trình bày:

Ngày 13/11/2013, vợ chồng ông T, bà A có cho bà Nguyễn Thị Thanh H1 và Bùi Phương U thuê nhà nghỉ tại địa chỉ 170 Nguyễn Công Trứ, P. Tự An, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk để kinh doanh và có lập hợp đồng thuê nhà nghỉ thời hạn thuê là 06 năm kể từ ngày 15/01/2014. Hiện nay hợp đồng này bà U đang thực hiện, việc sang nhượng nhà nghỉ Vạn Đông A giữa bà Bùi Phương U và bà Lê Thị Thái S thì gia đình ông không biết. Nay bà U khởi kiện bà S thì ông không có ý kiến, yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày: Năm 2013 bà với bà Bùi Phương U có ký hợp đồng thuê nhà nghỉ Vạn Đông A tại địa chỉ 170 Nguyễn Công Trứ của ông Châu Văn T và bà Nguyễn Thị Thu A để kinh doanh. Khi thuê, bà và bà U có thỏa thuận bà chịu toàn bộ tiền thuê và tiền sửa chữa nâng cấp nhà nghỉ Vạn Đông Anh và bà U có trách nhiệm quản lý kinh doanh. Đến cuối năm 2015, bà H1 và bà U thỏa thuận giao lại cho bà U chịu trách nhiệm quản lý kinh doanh như nội dung hợp đồng đã ký và chịu trách nhiệm với ông T, bà A. Bà H không còn liên quan gì nữa và hai bên cũng đã quyết toán với nhau xong, việc bà U cho bà S thuê lại thì bà H1 hoàn toàn không biết. Nay bà Uyên khởi kiện bà Sương số tiền 150.000.000 đồng, bà Hà không biết và không liên quan.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/7/2019 bà Huỳnh Tuyết N khai: Việc bà S nhận sang nhượng lại nhà nghỉ Vạn Đông A của bà U với giá 300.000.000 đồng là có thực. Do bà S mới có số tiền 250.000.000 đồng và bà có cho bà S mượn số tiền 50.000.000 đồng để cho đủ số tiền 300.000.000 đồng trả cho bà U. Ngày 09/7/2017, bà S có nhờ bà có chở bà S đến quán Karaoke N địa chỉ 145A Ngô Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, để trả tiền. Sau đó giữa bà U và bà S có viết “Giấy sang nhượng” và bà S có nhờ bà làm chứng và ký vào giấy sang nhượng trên. Quá trình thực hiện các bên không có mâu thuẫn và tranh chấp. Nay bà U khởi kiện đòi bà S trả số tiền 150.000.000 đồng, bà không biết việc này. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS-ST ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tỉnh Đắk Lắk đã quyết định.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 472, 473, 474, 475, 481 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Bùi Phương U.

Buộc bà Lê Thị Thái S trả cho bà Bùi Phương U số tiền 150.000.000 đồng. (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/5/2019, bị đơn bà Lê Thị Thái S kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa cấp phúc thẩm không chấp nhận chứng cứ là “Giấy còn nợ tiền sang nhượng nhà nghỉ”.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2019/DS-ST ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Lê Thị Thái S và đại người diện ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo và không yêu cầu giải quyết đối với số tiền 70.000.000đ tiền đã bỏ ra để tu sửa lại nhà nghỉ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của bà Bùi Phương U.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hình thức: Kháng cáo của bà Lê Thị Thái S trong thời hạn luật định. Bà S đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về nội dung: Các bên đương sự đều thừa nhận ngày 09/7/2017 bà Bùi Phương U và bà Lê Thị Thái S có thỏa thuận và viết giấy sang nhượng nhà nghỉ Vạn Đông A, nhưng không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Thời hạn thuê kể từ ngày 09/7/2017 đến 15/01/2020, với số tiền là 300.000.000đồng, theo giấy viết trên thể hiện việc bà S đã trả đủ cho bà U số tiền 300.000.000 đồng bằng tiền mặt. Nay bà U khởi kiện bà S số tiền 150.000.000 đồng, theo giấy ghi không có ngày tháng mà chỉ có phần nội dung ghi ngày 09/7/2017 còn nợ 150.000.000 đồng, không viết là ai nợ và nợ khoản tiền nào. Mặt khác, kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk ngày 02/10/2019 là có việc viết chèn thêm. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận và buộc tuyên bà Lê Thị Thái S phải trả cho bà Bùi Phương U là không đúng, cần chấp nhận đơn kháng cáo của bà S, Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 472, 481 Bộ luật dân sự năm 2015 - Sửa bản án dân sự sơ thẩm 22/2019/DS-ST ngày 06/5/2019, đồng thời bác đơn khởi kiện của bà Bùi Phương U.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thủ tục tố tụng: Ngày 17/7/2018 Bà Bùi Phương U làm đơn khởi kiện bà Lê Thị Thái S với nội dung Hủy hợp đồng sang nhượng nhà nghỉ ngày 09/07/2017 giữa bà U và bà S. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đến ngày 05/11/2018 bà U thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà S trả cho bà U 150.000.000đồng còn lại theo giấy nợ và Hợp đồng sang nhượng ngày 09/07/2017. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giải quyết theo hướng thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trước khi Tòa án mở phiên họp tiếp cận, giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không ra thông báo thụ lý bổ sung và xem xét xử lý án phí, thông báo việc thay đổi yêu cầu khởi kiện cho các đương sự biết là vi phạm và Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đây là những sai sót ở cấp sơ thẩm nên cần phải rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung: Qua lời khai của các đương sự, tài liệu và chứng cứ mà các đương sự cung cấp đã xác định được: Năm 2013 bà Bùi Phương U và bà Nguyễn Thị Thanh H có hợp đồng thuê nhà nghỉ Vạn Đông A của ông Châu Văn Th và bà Nguyễn Thị Thu A, với thời hạn thuê là 6 năm kể từ ngày 15/01/2014. Trong nội dung hợp đồng có quy định, không được cho người khác thuê lại.

Sau khi thực hiện hợp đồng, bà U và bà H có thỏa thuận miệng với nhau là bà H giao toàn quyền quản lý nhà nghỉ cho bà U và đồng thời bà H không còn quyền và nghĩa vụ đối với nhà nghỉ Vạn Đông A.

Đến ngày 09/7/2017 bà U sang nhượng lại toàn bộ nhà Nghỉ cho bà S và có làm giấy sang nhượng. Thời hạn thuê kể từ ngày 09/7/2017 đến ngày 15/01/2020 với giá tiền là 300.000.000đồng. Trong đó bao gồm toàn bộ nhà nghỉ, tất cả các vật dụng trong nhà và tiền thuê nhà 05 tháng.

[2.1] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn bà Bùi Phương U: Đối với việc bà Lê Thị Thái S sau khi nhận và quản lý nhà nghỉ bà Sưng đã đầu tư nâng cấp sơn sửa hết số tiền 70.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà S không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Phương U thì thấy: Tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn buộc bà S phải trả số tiền 150.000.000đồng là 01 giấy không có ngày tháng mà chỉ có phần nội dung ghi ngày 09/7/2017 còn nợ 150.000.000 đồng, không viết là ai nợ và nợ khoản tiền nào. Đồng thời, bị đơn cũng không đồng ý là có mượn số tiền và các nội dung ghi trong giấy trên nên bị đơn đã yêu cầu giám định và đã có kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Đắk Lắk

ngày 02/10/2019 là có việc viết chèn thêm. Mặt khác, người làm chứng bà N cũng thừa nhận trước khi bà S trả nợ cho bà U thì bà S có mượn bà số tiền 50.000.000 đồng để thanh toán tiền thuê nhà nghỉ và bà N có chở và Sương đến quán Karaoke N có địa chỉ 145A Ngô Q, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk để thanh toán khoản tiền này. Nên sau đó bà S có nhờ bà làm chứng và ký vào giấy sang nhượng trên, nhưng khi giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ mà căn cứ vào giấy ghi số nợ không rõ ai nợ, nợ khoản tiền nào và không có ngày tháng để buộc bà S trả bà U 150.000.000 đồng là không có cơ sở pháp lý.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 472, 481 Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thái S, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Phương U về việc buộc bà Lê Thị Thái S trả số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Về tiền chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị Thái S đã yêu cầu giám định tài liệu, chứng cứ và bà Sương đã nộp hai lần chi phí tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm hết số tiền là 6.480.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng). Nay yêu cầu của bà Bùi Phương U không được chấp nhận nên bà U có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thái S số tiền tạm ứng chi phí giám định là 6.480.000đ (Sáu triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng) là phù hợp.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Bùi Phương U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị Thái S không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thái S – Sửa bản án sơ thẩm dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Phương U về việc buộc Lê Thị Thái S có nghĩa vụ trả cho U số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

[3] Về tiền chi phí giám định: Buộc bà Bùi Phương U có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thái S số tiền tạm ứng chi phí giám định đã nộp là 6.480.000đ (Sáu triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng)

4. Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Bùi Phương U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000đ (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*), được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà chị Hoàng Thị H đã nộp thay theo biên lai thu số: AA/2017/0007791 ngày 02/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị Thái S không phải chịu án phí. Trả lại cho bà Lê Thị Thái S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0001591 ngày 29/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp B;
- Đường sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trịnh Văn Toàn