TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2024/DSPT
Ngày: 24-01-2024
"V/v tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Nguyễn Minh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 24-01-2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2023/TLPT-DS ngày 28-11-2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê khoán tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01A/2024/QĐ-PT ngày 05-01-2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà D, khu C, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị Thanh T, sinh năm: 1985; địa chỉ: Số nhà F đường N nối dài, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N), sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982 (ông C1 có mặt, bà H vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà A đường T, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Ông Trần Văn C1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số nhà A đường T, tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 25-7-2023 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm: 1991; địa chỉ: Số nhà C, đường C, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là Luật sư của Công ty L – Chi nhánh huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng

Tàu (vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 01-01-2014, ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N), bà Nguyễn Thị H thỏa thuận ký Hợp đồng thuê trại phơi và chế biến hải sản với nội dụng: Ông C cho vợ chồng ông C1, bà H thuê trại phơi và chế biến hải sản tại tổ D, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thời hạn thuê 06 năm kể từ ngày 01-01-2014 đến hết ngày 31-12-2019 với giá 45.000.000đ/năm, bên thuê đưa trước 02 năm với số tiền 90.000.000đ.

Hết thời hạn hợp đồng thuê hai bên thỏa thuận gia hạn thêm 06 năm, kể từ ngày 01-01-2020 đến hết ngày 31-12-2025, giá thuê 45.000.000đ/năm tương đương 3.750.000đ/tháng. Theo thỏa thuận thời gian đầu vợ chồng ông C1, bà H trả tiền thuê 02 năm một lần và đến năm thứ 03 mỗi năm trả một lần. Từ khi gia hạn hợp đồng từ ngày 01-01-2020 đến ngày 31-12-2022, vợ chồng ông C1, bà H đã trả đầy đủ tiền thuê cho ông C, cụ thể: Ngày 15-02-2020, trả tiền thuê trại hai năm từ 2020 đến 2021 với số tiền 90.000.000đ và ngày 20-01-2022 (ghi nhầm là ngày 20-01-2021) nhận thêm 45.000.000đ. Từ ngày 01-01-2023 đến ngày 30-6-2023, vợ chồng ông C1, bà H không trả tiền thuê theo thỏa thuận, mặc dù ông C đã nhiều lần yêu cầu nhưng không trả, thậm chí còn trốn tránh.

Theo thỏa thuận vợ chồng ông C1, bà H thuê thời hạn 06 năm, đến nay còn thiếu 06 tháng (tạm tính đến ngày 30-6-2023) chưa trả tiền thuê và thời gian còn lại của hợp đồng 30 tháng (tính từ ngày 01-7-2023 đến ngày 31-12-2025), nhưng vợ chồng ông C, bà H vẫn chưa có sự bàn bạc, thỏa thuận việc thanh toán số tiền còn nợ 06 tháng và chấm dứt hợp đồng thuê nên hợp đồng vẫn được xem là còn hiệu lực.

Vì vậy, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C1, bà H phải trả tiền thuê 06 tháng còn thiếu (từ ngày 01-01-2023 đến ngày 30-6-2023) là 06 tháng x 3.750.000đ/tháng = 22.500.000đ và 30 tháng tiếp theo (từ ngày 01-07-2023 đến ngày 31-12-2025) còn lại của hợp đồng là 30 tháng x 3.750.000đ/tháng = 112.500.000đ. Tổng cộng buộc vợ chồng ông C1, bà H phải trả 135.000.000đ. Nếu như các bên thỏa thuận được với nhau thì mỗi bên chịu ½, cụ thể vợ chồng ông C1, bà H phải trả cho ông C 67.500.000đ.

Theo Bản tự khai và trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị H (thông qua người đại diện ông Trần Văn C1) trình bày:

Năm 2014, vợ chồng ông C1, bà H ký hợp đồng thuê trại để phơi cá và chế biến hải sản của ông C, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu. Thời hạn thuê là 06 năm tính từ ngày 01-01-2014 đến ngày 31-12-2019. Giá thuê 45.000.000đ/năm, phương thức thanh toán là 2 năm một lần.

Đến cuối năm 2019, vợ chồng ông C1, bà H tiếp tục ký lại hợp đồng gia hạn thêm thời gian thuê, ngày ký hợp đồng là ngày 31-12-2019. Thời hạn thuê là 06 năm tính từ ngày 01-01-2020, đến ngày 31-12-2025. Tiền thuê thanh toán 02 năm 01 lần, đến năm thứ 03 thì mỗi năm thanh toán 01 lần.

Ngày 15-02-2020, vợ chồng ông C1, bà H đã trả đủ tiền thuê 02 năm từ năm 2020 đến năm 2021 cho ông C với số tiền là 90.000.000đ. Sau đó thì khu vực ao H đã được sự chỉ đạo của UBND tỉnh B, cũng như UBND huyện L về việc di dời trại cá sang khu vực khác, không cho các trại phơi cá hoạt động vì ô nhiễm môi trường. Vì vậy, vợ chồng ông C1, bà H đã thông báo cho ông C về việc ngưng không thuê trại cá nữa và đã trả bàn giao mặt bằng và ông C đã nhận lại mặt bằng từ ngày 01-01-2022, nhưng ông C vẫn muốn yêu cầu vợ chồng ông C1, bà H phải thanh toán tiền thuê trại cho đến hết năm 2025.

Việc trại cá bị cấm hoạt động là do yếu tố khách quan, vợ chồng ông C1, bà H không thể hoạt động được nên thông báo trả lại cho ông C và đã thanh toán đủ số tiền thuê trại tương ứng với thời gian hoạt động và việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê không phải lỗi của mình. Căn cứ vào Điều 428 của Bộ luật Dân sự 2015, thì vợ chồng ông C1, bà H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Vì vậy, ông C yêu cầu phải trả tiền thuê đối với thời gian trên vợ chồng ông C1, bà H không chấp nhận và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện L đã căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 385, 401, 420, 428, 483, 484, 489 và 492 của Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu vợ chồng ông Trần Văn C1 (Trần Đại N), bà Nguyễn Thị H trả tiền thuê mặt bằng còn lại từ ngày 01-01-2023 đến ngày 31-12-2025 với số tiền 135.000.000đ theo Hợp đồng thuê trại và chế biến hải sản ngày 01-01-2014 được gia hạn ngày 31-12-2019.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 20-9-2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầuTòa án phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn C1 đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

1. Vì lý do bất khả kháng nên ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) thỏa thuận thống nhất chấm dứt "Hợp đồng thuê trại phơi và chế biến hải sản" đã ký kết ngày 01-01-2014 giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H.

2. Vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn C số tiền là 14.700.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

Về thời hạn thanh toán: Vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H sẽ chuyển khoản thanh toán số tiền 14.700.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 02-02-2024 thông qua số tài khoản 0000630452178 tại Ngân hàng TMCP Q của ông Nguyễn Minh T1 (là con ruột của ông Nguyễn Văn C).

Hết ngày 02-02-2024 nếu vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H không thanh toán đúng thời hạn đã cam kết cho ông Nguyễn Văn C thì ông Nguyễn Văn C được quyền làm đơn yêu cầu thi hành án và kể từ ngày ông Nguyễn Văn C có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H phải chịu lãi suất chậm trả theo lãi suất được quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) tự nguyện nộp 735.000đ.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C được miễn theo quy định.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát**:

Quan điểm về việc tuân thủ pháp luật: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Quan điểm về tố tụng và nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C và ông C1 đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử như sau:

[1]. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Long Điền như sau:

[1.1]. Vì lý do bất khả kháng nên ông Nguyễn Văn C và ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) tự nguyện thỏa thuận thống nhất chấm dứt "Hợp đồng thuê trại phơi và chế biến hải sản" đã ký kết ngày 01-01-2014 giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H.

[1.2]. Vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn C số tiền là 14.700.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm ngàn đồng).

Về thời hạn thanh toán: Vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H sẽ chuyển khoản thanh toán số tiền 14.700.000đ (Mười bốn triệu bảy trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn C vào ngày 02-02-2024 thông qua số tài khoản 0000630452178 tại Ngân hàng TMCP Q của ông Nguyễn Minh T1 (là con ruột ông Nguyễn Văn C).

Hết ngày 02-02-2024 nếu vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H không thanh toán đúng thời hạn đã cam kết cho ông Nguyễn Văn C thì ông Nguyễn Văn C được quyền làm đơn yêu cầu thi hành án và kể từ ngày ông Nguyễn Văn C có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng vợ chồng ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) bà Nguyễn Thị H phải chịu lãi suất chậm trả theo lãi suất được quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[2]. Về án phí:

[2.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn C1 (tên gọi khác Trần Đại N) tự nguyện nộp 735.000đ (bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

[2.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C được miễn nộp theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24-01-2024).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Minh Châu Cao Minh V **Nguyễn Thị Quang**