

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2019/DS-PT

Ngày 13 - 03 - 2019

V/v tranh chấp Hợp đồng thuê
nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: 1/. Ông Nguyễn Khánh Hùng.

2/. Ông Mai Thiện Kế.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Trần Hồng Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 03 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 31/2019/QĐ-PT ngày 19 tháng 2 năm 2019, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông K, sinh năm 1982; HKTT: Phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; Tạm trú Đường L, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư T – Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Ấp Khu B, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2- *Bị đơn:* Bà S, sinh năm 1958; Địa chỉ: Đường M, khóm S, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Đường T, khóm M, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Hợp đồng ủy quyền ngày 06/12/2018). (có mặt)

3- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông KL, sinh năm 1979; Địa chỉ: Đường B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

4- *Người làm chứng:*

4.1. Anh NLC 1, sinh năm 1998; Địa chỉ: ấp N, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Đường L, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4.2. Ông NLC 2, sinh năm 1970; Địa chỉ: Đường Đ, khóm B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn xin vắng mặt)

4.3. Ông NLC 3, sinh năm 1966; Địa chỉ: Đường B, khóm S, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5- *Người kháng cáo:* Bà S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1- Nguyên đơn ông K trình bày:

Nguyên ngày 31/10/2017, nguyên đơn K và bị đơn S ký Hợp đồng thuê để sản, theo đó bị đơn cho nguyên đơn thuê căn nhà (kiên cố) gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 75,7m², tại thửa số 248, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại số 17 (nay là số 11) đường B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 09/10/2017 đến ngày 09/10/2022, mục đích thuê là để kinh doanh. Giá thuê Từ ngày 09/10/2017 đến ngày 09/10/2018 là 18.000.000đồng/tháng, từ ngày 09/10/2018 đến ngày 09/10/2019 là 19.000.000đồng/tháng và từ ngày 09/10/2019 đến ngày 09/10/2022 là 20.000.000đồng/tháng.

- Phương thức thanh toán: Trả tiền mặt 03 tháng một lần vào tháng đầu của kỳ thanh toán, nguyên đơn K đã thanh toán cho bị đơn S được 02 kỳ (06 tháng) tính từ ngày 09/10/2017 đến ngày 09/4/2018 với số tiền 108.000.000đồng.

Trước khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thuê nhà thì giữa nguyên đơn với ông K có thỏa thuận với nhau là thuê căn nhà của bị đơn để mở tiệm uốn tóc. Trong quá trình thỏa thuận đều có mặt của ông K, nguyên đơn và bị đơn nhưng trên hợp đồng thuê nhà với bị đơn chỉ do một mình nguyên đơn đứng tên thuê. Tuy nhiên, trong quá trình hợp tác với ông K, giữa nguyên đơn và ông K xảy ra tranh chấp nên nguyên đơn quyết định không hợp tác với ông K nữa.

Vào ngày 23/02/2018, nguyên đơn mua một số kệ, ghế mới để phục vụ cho tiệm làm tóc, trong khi nguyên đơn đang lắp đặt thì bị đơn đến chửi mắng, lớn tiếng xúc phạm danh dự của vợ chồng nguyên đơn, gây cản trở công việc lắp đặt và ới không cho vợ chồng nguyên đơn thuê nữa, kêu dọn đi chỗ khác. Cũng trong ngày 23/02/2018, nguyên đơn cùng vợ là B với ông K làm Hợp đồng thỏa thuận, theo đó nguyên đơn và bà B sẽ sang nhượng lại cho ông K hợp đồng thuê nhà của bị đơn, giấy phép kinh doanh tiệm tóc L 5, Bảng hiệu L 5 và 03 máy lạnh với tổng số tiền là 71.000.000đồng (địa chỉ của cửa tiệm: đường B, khóm S, phường B, thành phố S). Thời hạn thực hiện hợp đồng là trong 01 tuần kể từ ngày 23/02/2018

đến ngày 30/02/2018, nếu quá thời hạn trên thì hợp đồng này sẽ bị hủy bỏ và ông K không được kinh doanh tại địa điểm này. Do nguyên đơn không thương lượng được với bị đơn là để cho ông K thu lại nên Hợp đồng thỏa thuận trên không thực hiện được.

Từ khi xảy ra tranh chấp vào ngày 23/02/2018 cho đến nay, căn nhà số 17 (nay là số 11) đường B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đang để trống không có ai quản lý, sử dụng. Hiện nguyên đơn vẫn còn giữ 01 chìa khóa nhà nhưng nguyên đơn đã dọn hết đồ đạc đi nơi khác, hiện trong cửa tiệm chỉ còn một số đồ dùng để làm tóc, kệ cũ của ông K. Nguyên đơn đã thanh toán xong tiền sử dụng điện đến tháng 07/2018 và tiền sử nước đến tháng 11/2018. Việc bị đơn S đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không báo trước cho nguyên đơn biết đã vi phạm hợp đồng hai bên đã ký kết.

Nguyên đơn K yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn S có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đã trả trước là 27.000.000 đồng và thanh toán thêm số tiền 54.000.000 đồng mà bị đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút lại yêu cầu bị đơn thanh toán thêm số tiền 54.000.000 đồng.

Đồng thời, theo yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê tài sản lập ngày 31/10/2017 và nguyên đơn đồng ý dọn đồ đạc của nguyên đơn (gồm 06 cái kiếng treo tường kích thước 0,9m x 2,1m; 01 bản hiệu bằng alu màu vàng kích thước ngang 3,8m; cao khoảng 4m), giao chìa khóa nhà và trả nhà thuê lại cho bị đơn. Nguyên đơn không đồng ý thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 với số tiền 54.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường cho số tiền 54.000.000 đồng theo bị đơn phản tố.

2- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà H trình bày:

Bị đơn S thừa nhận nguyên ngày 31/10/2017, nguyên đơn K và bị đơn S có ký Hợp đồng thuê tài sản, về nội dung hợp đồng, thời hạn thuê mục đích thuê, giá thuê phương thức thanh toán và số tiền nguyên đơn đã thanh toán như nguyên đơn trình bày là đúng.

Đến ngày 23/02/2018 (nhằm ngày mùng 08/01/2018 âm lịch) thì có người dân báo cho bị đơn biết là nguyên đơn đục khoét tường nhà làm bể tường, khi đó bị đơn có đến xem thì thấy nguyên đơn tự ý đục khoét, khoan tường, làm bể gạch nên yêu cầu nguyên đơn ngưng không được làm tiếp và trong hợp đồng hai bên đã thể hiện “Trong trường hợp bên thuê nhà muốn sửa chữa, khoan đục phải được sự đồng ý của bên cho thuê”. Sau khi bị đơn bỏ về nhà thì gia đình nguyên đơn đến nhà bị đơn la hét và yêu cầu bị đơn ký vào hợp đồng thỏa thuận cho thuê lại nhà giữa nguyên đơn và K nhưng không gặp bị đơn.

Đến ngày 01/3/2018, thì nguyên đơn, ông K và gia đình nguyên đơn đến gặp bị đơn và yêu cầu bị đơn ký vào hợp đồng để nguyên đơn cho ông K thuê lại nhà lập ngày 23/02/2018 nhưng bị đơn không đồng ý, và theo hợp đồng thì nguyên đơn không được cho người khác thuê lại tài sản nếu không được bên bị đơn đồng ý bằng văn bản.

Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn cản trở không cho nguyên đơn tiếp tục thuê nhà là không đúng. Vì đến nay, nguyên đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà, đang giữ chìa khóa nhà trong nhà vẫn còn đồ dùng của nguyên đơn nhưng nguyên đơn không thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 cho bị đơn (từ ngày 09/4/2018 - 09/7/2018). Mặc dù bị đơn đã 03 lần gửi thông báo (các ngày 23/4/2018; 24/4/2018 và 01/6/2018) yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà nhưng đến nay nguyên đơn vẫn không thực hiện. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng là không có cơ sở.

Nay bị đơn S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn K về việc yêu cầu bị đơn S trả lại cho số tiền 27.000.000đồng và thanh toán thêm số tiền 54.000.000đồng.

- Buộc nguyên đơn K thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 cho bị đơn với số tiền 54.000.000đồng.

- Chấm dứt hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 giữa bị đơn S với nguyên đơn K và buộc nguyên đơn K phải bồi thường cho bị đơn số tiền 54.000.000đồng.

- Buộc nguyên đơn K phải dọn đồ đạc trong nhà giao chìa khóa nhà và trả nhà thuê cho bị đơn đúng hiện trạng ban đầu, phải thanh toán tiền điện, nước thể hiện trên đồng hồ cho Công ty Điện lực và Công ty cấp nước.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông KL trình bày:

Do vợ của nguyên đơn K là học trò nâng cao ở Trung tâm dạy nghề của ông KL nên ông KL có quen biết với nguyên đơn. Đến khoảng tháng 10/2017 (dương lịch), giữa ông và nguyên đơn có thỏa thuận với nhau hợp tác để mở tiệm làm tóc. Sau khi hai bên thống nhất hợp tác, nguyên đơn và ông cùng nhau chọn địa điểm để mở tiệm làm tóc là căn nhà số 11, đường B, khóm S, phường B, thành phố S. Khi đó, ông không biết chủ của căn nhà trên là ai, toàn bộ quá trình thỏa thuận thuê nhà và đứng ra ký hợp đồng thuê nhà do nguyên đơn K đại diện toàn bộ.

Ngày mùng 8 Tết âm lịch năm 2018 (nhằm ngày 23/02/2018) thì ông được người khác thông báo là nguyên đơn K tháo dỡ bảng hiệu cửa tiệm L 5 m và thay thế bảng hiệu cửa tiệm thành tên của vợ nguyên đơn K. Ngay trong sáng cùng ngày, ông có xuống Sóc Trăng gặp nguyên đơn K để thương lượng thì thấy nguyên đơn K đang tháo dỡ những vật dụng của ông để thay mới những kệ, ghế mới do nguyên đơn mua, khi đó nguyên đơn đã lắp được 04 kệ mới và chuẩn bị tháo dỡ bảng hiệu cửa tiệm L 5 m và thay thế bảng hiệu cửa tiệm thành tên của vợ nguyên đơn. Khi đó, ông thấy nguyên đơn đã chuẩn bị xong giàn giáo và đã mang Bảng hiệu tên của vợ nguyên đơn đến. Khi ông đến, thì bị đơn S chưa đến, được một lúc sau thì bị đơn mới đến, ông có nghe bị đơn S nói là nguyên đơn khoanh đục tường như vậy, bị đơn không đồng ý, chứ bị đơn không có mắng chửi vợ chồng nguyên đơn K, sau đó thì bị đơn ra về.

Sau khi bị đơn S ra về, ông và nguyên đơn K tiếp tục thương lượng và thống nhất làm Hợp đồng thỏa thuận ngày 23/02/2018 (dương lịch) theo đó nguyên

đơn K sẽ sang nhượng lại hợp đồng thuê nhà của bị đơn S và bà B sang lại giấy phép kinh doanh tiệm tóc L 5 cho ông đứng tên, cùng Bảng hiệu L 5 và 03 máy lạnh với tổng số tiền là 71.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng là trong 01 tuần kể từ ngày 23/02/2018 đến ngày 30/02/2018, nếu quá thời hạn trên thì hợp đồng này sẽ bị hủy bỏ và ông không được kinh doanh tại địa điểm này. Do nguyên đơn không thương lượng được với bị đơn nên Hợp đồng thỏa thuận trên không thực hiện được.

Hiện tại trong căn nhà thuê của bị đơn S còn một số tài sản của ông {gồm 07 cái kệ gỗ, màu trắng, kích thước (1,25m x 1,9m); 06 cái tủ đứng gỗ có gắn kính, màu trắng, kích thước (2,22m x 0,4m); 07 cái ghế nệm xoay màu trắng; 09 cái ghế nệm xoay màu đỏ đen; 02 cái máy nano để hấp tóc; 02 cái máy uốn nóng; 04 bức ảnh treo tường kích thước (0,6m x 0,8m) và 15 cái ghế học vi ên màu xanh}. Đối với số tài sản này, ông sẽ di dời trả lại căn nhà cho bị đơn, thời gian di dời ông sẽ thương lượng với bị đơn và nguyên đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phân tố của bị đơn ông không có ý kiến gì

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 472, Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 2, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Buộc bà S có nghĩa vụ trả lại cho ông K số tiền 27.000.000 đồng.

[2]. Đình chỉ yêu cầu của ông K về việc yêu cầu bà S bồi thường thiệt hại số tiền 54.000.000 đồng.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu của bà S về việc yêu cầu ông K thanh toán tiền thuê nhà 03 tháng là 54.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 54.000.000 đồng.

[4]. Ghi nhận sự thỏa thuận của ông K và bà S về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà lập ngày 31/10/2017 giữa ông K với bà Sưng.

[5]. Khi án có hiệu lực pháp luật và bà S có đơn yêu cầu thi hành án thì ông K phải di dời các tài sản gồm: 07 cái kệ gỗ, màu trắng, kích thước (1,25m x 1,9m); 06 cái tủ đứng gỗ có gắn kính, màu trắng, kích thước (2,22m x 0,4m); 07 cái ghế nệm xoay màu trắng; 09 cái ghế nệm xoay màu đỏ đen; 02 cái máy nano để hấp tóc; 02 cái máy uốn nóng; 04 bức ảnh treo tường kích thước (0,6m x 0,8m); 15 cái ghế học vi ên màu xanh và buộc ông K phải di dời các tài sản gồm 06 cái kiếng treo tường kích thước 0,9m x 2,1m; 01 bản hiệu bằng alu màu vàng kích thước

ngang 3,8m; cao khoảng 4m ra khỏi căn nhà tọa lạc tại số 17 (nay là số 11) đường B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

[6]. Buộc ông K phải giao trả căn nhà tọa lạc tại số 17 (nay là số 11) đường B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và chìa khóa căn nhà cho bà S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thù lao báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 06/12/2018, bị đơn S có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và cho rằng bản án tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền thuê nhà là 27.000.000đồng, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 03 tháng tiền thuê nhà là 54.000.000đồng và bồi thường thiệt hại 03 tháng tiền thuê nhà là 54.000.000đồng là không khách quan, không đánh giá hết chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm, chấp nhận nội dung kháng cáo là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn K không rút lại đơn khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn S trả lại số tiền thuê nhà trả trước là 27.000.000đồng; người đại diện cho bị đơn là bà H giữ nguyên đơn yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo của bị đơn S; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đưa ra những căn cứ, lập luận và cho rằng cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật, phản tố và kháng cáo của bị đơn là không cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư, Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn S là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng NLC 2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan K và người làm chứng NLC 3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[III] Về nội dung:

[1] Các đương sự thống nhất hiện trạng bên trong căn nhà thuê theo như biên bản thẩm định ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S, không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá thiệt hại đối với phần tường nhà thuê bị khoan đục, bề tường theo biên bản thẩm định và cũng không yêu cầu giám định thời gian khoan các lỗ khoan trên, căn nhà thuê hiện nguyên đơn vẫn quản lý, trong nhà vẫn còn tài sản của nguyên đơn và của ông KL.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn K và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà H đều thừa nhận vào ngày 31/10/2017, giữa nguyên đơn K với bị đơn S có ký Hợp đồng thuê tài sản (thuê nhà) và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Năm ngày 31/10/2017 (BL 32), theo đó bị đơn cho nguyên đơn thuê căn nhà (kiên cố) gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 75,7m², tại thửa số 248, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại số 17 (nay là số 11) đường B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, mục đích thuê là để kinh doanh, thời hạn thuê là 05 năm (kể từ ngày 09/10/2017 đến ngày 09/10/2022), sau khi ký kết nguyên đơn đã trả trước cho bị đơn tiền thuê nhà 02 kỳ (03 tháng/kỳ x 2 = 06 tháng) tính từ ngày 09/10/2017 đến ngày 09/4/2018 với số tiền 108.000.000 đồng.

[3] Nguyên đơn K và người có quyền và nghĩa vụ liên quan KL thừa nhận vào ngày 23/02/2018, giữa nguyên đơn K và vợ nguyên đơn là bà B với ông KL xác lập Hợp đồng thỏa thuận (BL 37), theo đó nguyên đơn K sẽ sang nhượng lại hợp đồng thuê nhà của bị đơn S (cho ông K thuê lại) và bà B sang lại giấy phép kinh doanh tiệm tóc L 5 cho ông KL đứng tên, cùng bằng hiệu L 5 và 03 máy lạnh với tổng số tiền là 71.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện hợp đồng là trong 01 tuần kể từ ngày 23/02/2018 đến ngày 30/02/2018, nếu quá thời hạn trên thì hợp đồng này sẽ bị hủy bỏ và ông KL không được kinh doanh tại địa điểm này. Do nguyên đơn không thương lượng được với bị đơn nên Hợp đồng thỏa thuận trên cũng không thực hiện được.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn K và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà H đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017.

[5] Những tình tiết, sự kiện nêu tại [1], [2], [3] và [4] do các bên thừa nhận và sự việc có thật, xảy ra trong thực tế, nên các đương sự không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[6] Xét thấy, Hợp đồng thuê tài sản (thuê nhà) ngày 31/10/2017 giữa nguyên đơn K với bị đơn S là hoàn toàn tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tài sản thuê thuộc quyền sở hữu của bị đơn S, hợp đồng được lập thành văn bản và có công chứng theo quy định, nội dung giao kết phù hợp theo quy định, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, về hình thức và nội dung của hợp đồng đảm bảo theo quy định tại các Điều 472, Điều 473 và Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 117, điểm d khoản 2 Điều 118, Điều 119, Điều 121, Điều 122 và Điều 129 Luật nhà ở năm 2014. Do đó, Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 giữa nguyên đơn K với bị đơn S có giá trị pháp lý, có hiệu lực kể từ thời điểm công chứng và ràng buộc các bên phải thực hiện.

[7] Sau khi ký kết hợp đồng các bên đã thực hiện, nguyên đơn đã trả tiền thuê nhà cho bị đơn từ ngày 09/10/2017 đến ngày 09/4/2018 với số tiền 108.000.000 đồng và bị đơn đã giao nhà cho nguyên đơn quản lý, sử dụng vào mục đích thuê.

[8] Tuy nhiên, theo nguyên đơn K thì vào ngày 23/02/2018 (nhằm ngày mùng 08/01/2018 âm lịch), nguyên đơn mua một số kệ, ghế mới để phục vụ cho tiệm làm tóc, trong khi nguyên đơn đang lắp đặt thì bị đơn đến chửi mắng, lớn tiếng xúc phạm danh dự của vợ chồng nguyên đơn, gây cản trở công việc lắp đặt và nói không cho vợ chồng nguyên đơn thuê nhà nữa, kêu dọn đi chỗ khác. Do bị đơn S đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không báo trước cho nguyên đơn biết là đã vi phạm hợp đồng, nên nguyên đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng, yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã trả trước và bồi thường thiệt hại.

[9] Ngược lại, bị đơn S thì cho rằng ngày 23/02/2018 thì có người dân báo cho bị đơn biết là nguyên đơn đục khoét tường nhà làm bể tường, khi đó bị đơn có đến xem thì thấy nguyên đơn tự ý đục khoét, khoan tường, làm bể gạch nên yêu cầu nguyên đơn ngưng không được làm tiếp, vì trong hợp đồng hai bên đã thỏa thuận "*Trong trường hợp bên thuê nhà muốn sửa chữa, khoan đục phải được sự đồng ý của bên cho thuê*" và sau đó bị đơn bỏ về nhà nguyên đơn cho rằng bị đơn cản trở không cho nguyên đơn tiếp tục thuê nhà là không đúng và đến nay nguyên đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà (trong nhà vẫn còn đồ dùng của nguyên đơn và ông KL), nguyên đơn đang giữ chìa khóa nhà nên nguyên đơn cho rằng bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng là không đúng.

[10] Xét thấy, theo lời khai của những người làm chứng như NLC 2 (tại BL 89 và Tờ tường trình ngày 18/2/2019) xác nhận "*khoảng 8 giờ 00 ngày mùng 08/01/2018 âm lịch con bị đơn S điện thoại yêu cầu khóm xuống ngăn cản việc khoan vách, đục tường nhà cho thuê... bị đơn S có nói chuyện lớn tiếng, không cho nguyên đơn lắp đặt đồ trong nhà... bị đơn S không có chửi mắng, xúc phạm danh dự vợ chồng nguyên đơn...*", NLC 3 (tại BL 91) xác nhận "*ngày mùng 08/01/2018 âm lịch khi nguyên đơn chuẩn bị khai trương thì thấy bị đơn đến lớn tiếng ngăn cản không cho nguyên đơn khoan tường, làm bể tường nhà thuê và yêu cầu nguyên đơn ngưng, sau đó thấy nguyên đơn ngưng không làm nữa, nghe bị đơn S nói chuyện hơi lớn tiếng, chứ không nghe bị đơn S chửi mắng, xúc phạm danh dự vợ chồng nguyên đơn...*", cũng như người có quyền và nghĩa vụ liên quan KL xác

nhận “sáng ngày 23/02/2018, ông KL có xuống Sóc Trăng gặp nguyên đơn K để thương lượng, khi đến thì một lúc sau bị đơn S mới đến, ông KL có nghe bị đơn nói nguyên đơn khoan đục tường như vậy là bị đơn không đồng ý, chứ bị đơn không có mắng chửi vợ chồng nguyên đơn K, sau đó thì bị đơn ra về”. Ông NLC 2, ông NLC 3 và ông KL là những người trực tiếp chứng kiến, họ không mâu thuẫn hoặc thiên vị bên nào, lời khai của họ đảm bảo khách quan, trung thực và được thu thập theo đúng trình tự do pháp luật tổ tụng quy định, nên có giá trị pháp lý và được sử dụng làm chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 4 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[11] Đối với ông NLC 1 (tại BL 87) tuy có xác nhận “ngày mùng 08 tết năm 2018 nguyên đơn chuẩn bị khai trương, thì bị đơn đến dùng lời lẽ la mắng, xúc phạm nguyên đơn và nói không cho nguyên đơn thuê nhà nữa...khi đến tiệm bị đơn S có đề cập đến việc nguyên đơn khoan hay đục tường làm hư tường nhà thuê hay không thì ông không nhớ...”, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông NLC 1 lại xác nhận “bị đơn đến có lời lẽ lớn tiếng, không cho nguyên đơn khoan, đục tường làm hư tường nhà thuê, nhưng thật sự nguyên đơn không có khoan, đục tường nhà thuê, con bị đơn có lời lẽ xúc phạm vợ nguyên đơn”. Xét thấy, lời khai của ông NLC 1 trước sau mâu thuẫn, không thống nhất và mâu thuẫn với lời khai của những người chứng kiến khác, ông NLC 1 là em ruột của vợ nguyên đơn, nên lời khai của ông NLC 1 không đảm bảo khách quan, trung thực và không có giá trị pháp lý để sử dụng làm chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 4 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[12] Như vậy, cho thấy trên thực tế sáng ngày 23/02/2018 bị đơn có đến nhà cho thuê có lời lẽ lớn tiếng đối với nguyên đơn về việc không đồng ý cho nguyên đơn đục, khoan tường, làm bể gạch nhà cho thuê và nói không cho nguyên đơn thuê, nhưng sau đó bị đơn bỏ về và từ đó cho đến nay bị đơn cũng không có hành vi hoặc hành động ngăn cản hay cản trở việc nguyên đơn sử dụng nhà thuê theo thỏa thuận, trong ngày 23/02/2018 bị đơn không có chửi mắng, xúc phạm danh dự vợ chồng nguyên đơn, bị đơn cũng không có hành động gây cản trở việc sử dụng nhà thuê và đến nay nguyên đơn vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà, đang giữ chìa khóa nhà trong nhà thuê nguyên đơn vẫn còn sử dụng đồ đạc của nguyên đơn và của ông K.

[13] Đồng thời, trong ngày 23/02/2018 nguyên đơn K cũng đã đơn phương không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017, nên nguyên đơn K và bà B (vợ nguyên đơn) với ông KL thương lượng và thống nhất xác lập Hợp đồng thỏa thuận ngày 23/02/2018, theo đó nguyên đơn sẽ cho ông KL thuê lại căn nhà và đất mà nguyên đơn thuê của bị đơn. Do nguyên đơn K không thương lượng được với bị đơn S và bị đơn S không đồng ý để nguyên đơn K cho ông KL thuê lại căn nhà thuê nên Hợp đồng thỏa thuận ngày 23/02/2018 các bên không thực hiện được và nguyên đơn K bỏ mặc không tiếp tục sử dụng nhà thuê của bị đơn, mặc dù bị đơn S không có hành vi hoặc hành động ngăn cản hay cản trở việc nguyên đơn sử dụng nhà thuê theo thỏa thuận, trong khi đó nhà thuê vẫn thuộc quyền quản lý của nguyên đơn và nguyên đơn cũng không có ý kiến gì đối với bị đơn về việc chấm dứt hay thực hiện hợp đồng. Do vậy, việc không tiếp tục

thực hiện Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 và nguyên đơn không tiếp tục sử dụng nhà thuê theo mục đích thuê đã thỏa thuận là do nguyên đơn.

[14] Mặt khác, nhà thuê vẫn thuộc quyền quản lý của nguyên đơn và các bên vẫn đang thực hiện hợp đồng, nên nguyên đơn đã thỏa thuận cho ông KL thuê lại nhà thuê và mãi đến tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn với bị đơn mới đồng ý chấm dứt hợp đồng. Đồng thời, nếu như bị đơn đã đơn phương hoặc muốn chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 với nguyên đơn thì bị đơn không ra các Thông báo ngày 23/4/2018, ngày 24/4/2018 và ngày 01/6/2018 để yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà kỳ 3 theo thỏa thuận và bị đơn sẽ chấp nhận theo đề nghị của nguyên đơn là cho ông KL thuê lại nhà thuê. Đó đó, theo nguyên đơn cho rằng bị đơn S đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 là chưa đủ căn cứ, việc không tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 và nguyên đơn không tiếp tục sử dụng nhà thuê theo mục đích thuê đã thỏa thuận là do nguyên đơn, nên nguyên đơn là người có lỗi, vi phạm hợp đồng và phải chịu hậu quả theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật.

[15] Như vậy, theo khởi kiện của nguyên đơn cho rằng bị đơn S đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không báo trước cho nguyên đơn biết, bị đơn đã vi phạm hợp đồng hai bên ký kết là không có cơ sở, nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền thuê nhà đã trả trước 27.000.000 đồng là không căn cứ.

[16] Theo phản tố thì bị đơn cho rằng không tiếp tục thực hiện hợp đồng và sử dụng nhà thuê là do lỗi của nguyên đơn, nên yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn thanh toán tiền thuê nhà kỳ 3 cho bị đơn với số tiền 54.000.000 đồng và bồi thường cho bị đơn số tiền 54.000.000 đồng. Xét thấy, trên thực tế Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 chưa chấm dứt và ràng buộc các bên phải thực hiện, việc không tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 và không sử dụng nhà thuê theo mục đích thuê như đã thỏa thuận là do nguyên đơn và nguyên đơn là người có lỗi, Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 được chấm dứt kể ngày 23/11/2018 (xét xử sơ thẩm) là do các bên thỏa thuận, nên nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà cho bị đơn thời gian còn lại. Tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận kể từ ngày 09/4/2018 đến ngày chấm dứt hợp đồng nguyên đơn chưa trả tiền thuê nhà cho bị đơn theo thỏa thuận và thừa nhận bị đơn có gửi cho nguyên đơn các Thông báo ngày 23/4/2018, ngày 24/4/2018 và ngày 01/6/2018 nhưng nguyên đơn cũng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, nên nguyên đơn đã vi phạm Điều 3, khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 và vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả tiền thuê nhà cho bị đơn thời gian còn lại từ ngày ngưng trả đến thời điểm xét xử sơ thẩm (ngày chấm dứt hợp đồng). Tuy nhiên, do giới hạn yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn trả tiền thuê nhà kỳ 3 với số tiền 54.000.000 đồng và số tiền yêu cầu này là thấp hơn số tiền mà nguyên đơn có nghĩa vụ phải trả, yêu cầu của bị đơn là có lợi cho nguyên đơn, nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn có nghĩa vụ giao trả tiền thuê nhà kỳ 3 với số tiền 54.000.000 đồng là phù hợp, có tính, có lý và có căn cứ pháp luật.

[17] Ngo ã ra, bị đơn còn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại cho bị đơn số tiền 54.000.000đồng, tuy việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng và không sử dụng nhà thuê là lỗi của nguyên đơn, nhưng bị đơn cũng không chứng minh được mức độ thiệt hại thực tế xảy ra do chính hành vi có lỗi của nguyên đơn gây ra và đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn cũng không thuộc trường hợp thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017. Đồng thời, Hợp đồng thuê tài sản ngày 31/10/2017 chấm dứt là do các bên thỏa thuận, nên nguyên đơn chỉ có nghĩa vụ trả tiền thuê nhà thời gian thuê còn lại chưa trả và không phải sinh thiệt hại, nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường thiệt hại số tiền 54.000.000đồng là không có cơ sở để xem xét.

[18] Từ phân tích và nhận định nêu trên, theo khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, theo yêu cầu phản tố và kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[19] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu phản tố của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa đủ cơ sở xem xét, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[20] Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[21] Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật thi hành.

[22] Do kháng cáo được chấp nhận, bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xác định lại cho đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Điều 26, Điều 27, 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 và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần, nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận và số tiền trả cho bị đơn là 4.050.000đồng (27.000.000đ + 54.000.000đ x 5%); bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là 2.700.000đồng (54.000.000đ x 5%).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 165 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26, Điều 27 và 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 và lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn S.

2/. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn K về việc yêu cầu bị đơn S trả lại tiền thuê nhà đã trả trước cho nguyên đơn K số tiền 27.000.000đồng.

2.2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn K về việc yêu cầu bị đơn S bồi thường thiệt hại số tiền 54.000.000đồng.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn S về việc yêu cầu nguyên đơn K thanh toán án phí thu ê nhà là 54.000.000đồng.

Buộc nguyên đơn K thanh toán án phí thuê nhà cho bị đơn S số tiền là 54.000.000đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn S có đơn yêu cầu Thi hành án thì nguyên đơn K phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho bị đơn theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu nguyên đơn không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm), tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán án.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu của phản tố của bị đơn S về việc yêu cầu nguyên đơn K bồi thường thiệt hại số tiền 54.000.000đồng.

2.5. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn K và bị đơn S về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà (nhà ở) lập ngày 31/10/2017 giữa nguyên đơn K với bị đơn S.

2.6. Buộc nguyên đơn K phải giao trả căn nhà tọa lạc tại số 17 (nay là số 11) đường B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và chìa khóa căn nhà cho bị đơn S.

2.7. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và bị đơn S có đơn yêu cầu thi hành án thì ông KL phải di dời các tài sản gồm: 07 cái kệ gỗ, màu trắng, kích thước (1,25m x 1,9m); 06 cái tủ đứng gỗ có gắn kính, màu trắng, kích thước (2,22m x 0,4m); 07 cái ghế nệm xoay màu trắng; 09 cái ghế nệm xoay màu đỏ đen; 02 cái máy nano để hấp tóc; 02 cái máy uốn nóng; 04 bức ảnh treo tường kích thước (0,6m x 0,8m); 15 cái ghế học viên màu xanh và buộc bị đơn K phải di dời các tài sản gồm 06 cái kiếng treo tường kích thước 0,9m x 2,1m; 01 bản hiệu bằng alu màu vàng kích thước ngang 3,8m; cao khoảng 4m ra khỏi căn nhà tọa lạc tại số 17 (nay là số 11) đường B, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2.8. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn K phải chịu 4.050.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 2.025.000đồng theo Biên lai thu số 0001804 ngày 04/6/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, như vậy nguyên đơn K còn phải nộp thêm số tiền là 2.025.000đồng; Bị đơn S phải chịu 2.700.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 2.700.000đồng theo Biên lai thu số 0001911 03/7/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, bị đơn đã thực hiện xong.

2.9. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn K phải chịu 1.025.000đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo S không phải chịu; Hoàn trả cho S số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004791 ngày 11 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tp S;
- CC THADS tp S;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Phạm Hùng Nuôi

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Hôm nay, ngày 14 tháng 11 năm 2018.

Tại Phòng nghị án Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

* Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Hùng Núi.

Các Thẩm phán: 1/. Bà Trương Tổ Hương.

2/. Ông Nguyễn Khánh Hùng

Tiến hành nghị án vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 99/2018/ TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Bích**, sinh năm 1939

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn Lực**, sinh năm 1952

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ông Huỳnh Hữu Hiền, sinh năm 1968

3.2 Ông Huỳnh Hữu Hiếu, sinh năm 1962

3.3 Ông Huỳnh Hữu Thảo, sinh năm 1964

3.4 Ông Huỳnh Hữu Lành, sinh năm 1970.

3.5 Bà Trần Thị Thành, sinh năm 1928 (đã chết và có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tương tự).

3.6 Ông Nguyễn Văn Phép, sinh năm 1946

3.7 Bà Nguyễn Thị Nhiệm, sinh năm 1955

3.8 Bà Nguyễn Thị Thật, sinh năm 1957

3.9 Bà Nguyễn Thị Kính, sinh năm 1962

3.10 Bà Nguyễn Thị Ánh, sinh năm 1964

3.11 Ông Nguyễn Văn Hưởng, sinh năm 1967

3.12 Bà Trần Thị Diệp, sinh năm 1955

3.13 Ông Nguyễn Thanh Diệp, sinh năm 1972

3.14 Bà Nguyễn Thị Bé, sinh năm 1981

3.15 Ông Nguyễn Văn Phết, sinh năm 1983

3.16 Bà Nguyễn Thị Kiều, sinh năm 1990

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Hội đồng xét xử đã biểu quyết 3/3 thống nhất với các nội dung phán quyết như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 165 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án và theo hướng dẫn tại khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 29 và khoản 1 Điều 48 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận kháng cáo nguyên đơn Nguyễn Thị Bích và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Hữu Hiền, Huỳnh Hữu Hiếu, Huỳnh Hữu Thảo và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2/. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2.1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bích về việc yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn Lực giao trả diện tích đất tranh chấp 59.6m² nằm trong tổng diện tích 169m² thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Ca Lạc A, xã Lạc Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2.2/. Buộc bị đơn Nguyễn Văn Lực và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Diệp, Nguyễn Thanh Diệp, Nguyễn Thị Bé Nguyễn Văn Phết và Nguyễn Thị Kiều tháo dỡ chuồng gà và nhả bếp trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn Nguyễn Thị Bích diện tích 32,5m² (diện tích chuồng gà 12,9 m² + nhả bếp 9,6 m²) nằm trong diện tích 169m², thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Ca Lạc A, xã Lạc Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* Vị trí tứ cận chuồng gà như sau:

- Hướng Đông giáp đất trống thửa 64 có số đo là 3 mét (đo từ giấp nhả sau ông Lực đang sử dụng hướng Bắc về hướng Nam giáp đất trống thửa 64);

- Hướng Tây giáp đất trống thửa 64 có số đo là 3 mét (đo từ giấp nhả sau ông Lực đang sử dụng hướng Bắc về hướng Nam giáp đất trống thửa 64);

- Hướng Nam giáp đất trống thửa 64 có số đo là 4,3 mét;

- Hướng Bắc giấp nhả sau ông Lực có số đo là 4,3 mét.

* Vị trí tứ cận nhả bếp như sau:

- Hướng Đông giáp đất trống thửa 64 có số đo là 2,2 mét (đo từ giấp nhả sau ông Lực đang sử dụng hướng Bắc về hướng Nam giáp đất trống thửa 64);

- Hướng Tây giấp diện tích đất 64 có số đo là 2,2 mét (đo từ giấp nhả sau ông Lực đang sử dụng hướng Bắc về hướng Nam giáp đất trống thửa 64);

- Hướng Nam giấp diện đất trống thửa 64 có số đo là 4,3 mét;

- Hướng Bắc giáp nh ậ sau ông Lục đang sử dụng số đo là 4,3 mét.

2.3/. Ôn định cho bị đơn Nguyễn Văn Lục tiếp tục sử dụng diện t ích đất x ậy dựng nhà trước v ậ nh ậ sau (lấn chiếm đất nguyên đơn Nguyễn Thị Bích) diện t ích 37,3m² (nhà trước 22,8 m² + nh ậ sau 14,5m²) nằm trong diện t ích 169m², thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Ca Lạc A, xã Lạc Hòa, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

* Vị tr ị tứ cận đất nhà trước như sau:

- Hướng Đông giáp nhà sau của ông Lục đang sử dụng có số đo là 1,72 mét (đo từ gi ếp thửa 63 hướng Bắc về hướng Nam, giáp đất trống thửa 64);

- Hướng Tây Gi ếp lộ đ ại có số đo là 1,98 mét (đo từ gi ếp thửa 63 hướng Bắc về hướng Nam giáp đất trống thửa 64);

- Hướng Nam giáp đất trống thửa 64 có số đo là 12,3 mét (đo từ hướng Đông giáp nhà sau ông Nguyễn Văn Lục về hướng Tây gi ếp lộ đ ại);

- Hướng Bắc gi ếp thửa 63 có số đo là 12,3 mét (đo từ hướng Đông giáp nhà sau ông Nguyễn Văn Lục về hướng Tây gi ếp lộ đ ại).

* Vị tr ị tứ cận đất nh ậ sau như sau:

- Hướng Đông giáp một phần nh ậ sau của ông Lục có số đo là 1,52 mét (đo từ gi ếp thửa 63 hướng Bắc về hướng Nam giáp đất trống thửa 64);

- Hướng Tây Giáp nhà trước của ông Nguyễn Văn Lục có số đo là 1,72 mét (đo từ gi ếp thửa 63 hướng Bắc về hướng Nam, giáp đất trống thửa 64);

- Hướng Nam giáp đất trống thửa 64 v ậ chồng g ậ của ông Lục, có số đo là 9 mét (đo từ giáp nhà trước với nh ậ sau của ông Lục hướng Tây về hướng Đông, gi ếp phần còn lại của nh ậ sau ông Lục);

- Hướng Bắc gi ếp thửa 63 có số đo là 9 mét (đo từ đo từ giáp nhà trước với nh ậ sau của ông Lục hướng Tây về hướng Đông, giáp phần còn lại của nh ậ sau ông Lục).

* Bị đơn Nguyễn Văn Lục có nghĩa vụ trả gia trị quyền sử dụng đất đối với diện tích được ôn định 37,3m² (nhà trước 22,8 m² + nh ậ sau 14,5m²) cho nguyên đơn Nguyễn Thị Bích với số tiền là 7.460.000đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn Nguyễn Thị Bích có đơn yêu cầu Thi hành án th ị bị đơn Nguyễn Văn Lục phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho nguyên đơn theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu bị đơn không thực hiện th ị phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 v ậ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm), tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2.4/. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Văn Lục phải chịu 573.000đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Bích tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 484.000đồng theo các Biên lai thu số 007005 ngày 22/6/2015 (số tiền 284.000đ) và số 008569 ngày 26/10/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2.5/. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn Nguyễn Văn Lực phải chịu 1.025.000đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong, khi bị đơn Lực nộp thì hoàn trả cho nguyên đơn Bích số tiền 1.025.000đồng.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Nguyễn Thị Bích, Huỳnh Hữu Hiền, Huỳnh Hữu Hiếu và Huỳnh Hữu Thảo không phải chịu; Hoàn trả cho Nguyễn Thị Bích (Huỳnh Hữu Hiền đại diện), Huỳnh Hữu Hiếu và Huỳnh Hữu số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp mỗi người 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các Biên lai thu số 0003856 (Hiền), 003857 (Hiếu) và 0003858 (Thảo) cùng ngày 06 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nghị án kết thúc cùng ngày 14 tháng 11 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Khánh Hùng

Trương Tố Hương

Phạm Hùng Núi