

Bản án số: **66** /2024/DS-PT

Ngày: 25 /01/2024

V/v tranh chấp Hợp đồng thuê trang trại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Tuyết Băng

Các Thẩm phán:

Ông Phí Thành Chung

Ông Chu Tuấn Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 554/2023/TLPT-DS ngày 24/11/2023, về việc “ Tranh chấp hợp đồng thuê trang trại”.

Do bản án số 207/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐ-PT ngày 04/01/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2024/QĐPT-HPT ngày 17/01/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bảo vệ Lê Anh (viết tắt là Công ty Lê Anh).

Địa chỉ: Tổ 12 đường Trinh Lương, phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thạo - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Tình, sinh năm 1990

Nơi cư trú: Thôn Đại Lâm, xã Tam Đa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh

- Ông Cao Xuân Thuyết, sinh năm 1977

Nơi cư trú: Thôn Thái Hòa, xã Hòa Xá, huyện Ứng Hòa, Hà Nội

- Ông Lưu Vũ Anh, sinh năm 1972

nơi cư trú: Số 20, ngõ 718 Hoàng Hoa Thám, phường Bưởi, quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

(Có mặt bà Tình; Vắng mặt ông Thuyết, ông Vũ Anh).

2. Bị đơn: Ông Tô Văn Lân, sinh năm 1975

HKTT: Thôn Phú Vinh, xã Phú Nghĩa, huyện Chương Mỹ, Hà Nội

(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai và tại phiên hòa giải đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 27/01/2021, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bảo vệ Lê Anh (*bên thuê, là bên B*) có ký kết hợp đồng thuê trang trại số 13/2019/NVT-TP với ông Tô Văn Lân (*bên cho thuê, là bên A*), với nội dung cho thuê chuồng trại để chăn nuôi lợn, với nội dung: bên B cho bên A thuê 02 chuồng trại với tổng diện tích mỗi chuồng là: 1.300 m²; Mục đích cho thuê là: Dùng làm trang trại để nuôi lợn thịt và lợn giống; Giá thuê là 30.000.000 đồng/01 tháng/01 chuồng; Bên B sẽ trả cho bên A 01 tháng tiền thuê trang trại là 60.000.000 đồng. Sau thời hạn 01 tháng, tiền thuê trang trại sẽ được thanh toán 03 tháng/01 lần vào ngày 02 của mỗi tháng; Thời hạn thuê trang trại là 15 tháng, tính từ ngày 27/01/2021 đến 27/4/2022.

Ngày 27/01/2021, bên B đã chuyển khoản cho bên A 180.000.000 đồng vào tài khoản số 2206205119336 đứng tên ông Tô Văn Lân tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số tiền này được hai bên coi là khoản đặt cọc để bên B thực hiện việc sửa chữa chuồng trại để bàn giao cơ sở vật chất cho bên A sử dụng thực hiện việc chăn nuôi.

Sau khi ký hợp đồng xong và nhận tiền đặt cọc, bên A đã không thực hiện việc cải tạo chuồng trại và không bàn giao chuồng trại cho bên cho bên B như hợp đồng đã ký kết. Bên thuê không được nhận bàn giao, không được sử dụng chuồng trại như hợp đồng đã ký. Bên B đã nhiều lần yêu cầu bên A hoàn trả số tiền là 180.000.000 đồng đã đặt cọc ngày 27/01/2021 cho bên A nhưng bên A không trả lại số tiền trên cho bên B.

Do bên A (ông Tô Văn Lân) không trả cho bên B (Công ty Lê Anh) số tiền đã đặt cọc nên bên B, đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ yêu cầu:

1. Bên A (ông Tô Văn Lân) phải trả cho bên B (Công ty Lê Anh) số tiền là 180.000.000 đồng theo hóa đơn chuyển khoản ngày 27/01/2021;

2. Buộc bên A (ông Tô Văn Lân) phải bồi thường số tiền đặt cọc cho bên B (Công ty Lê Anh) 100% giá trị số tiền đặt cọc, tương đương với số tiền 180.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải, Công ty Lê Anh thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ tuyên bố hợp đồng thuê trang trại số 13/2019/NVT-TP ngày 27/01/2021 giữa Công ty Lê Anh với ông Tô Văn Lân là vô hiệu, ông Lân phải trả Công ty Lê Anh số tiền 180.000.000 đồng và phải bồi thường thiệt hại phát sinh là 180.000.000 đồng.

*** Tại Bản tự khai và tại phiên hòa giải bị đơn ông Tô Văn Lân và Luật sư thống nhất trình bày:** Ông thừa nhận ngày 27/01/2021 có ký kết hợp đồng thuê trang trại số 13/2019/NVT-TP với Công ty Lê Anh như nội dung nguyên đơn trình bày là đúng.

Việc ký kết hợp đồng được thực hiện tại trang trại của ông Lân - Khu đồng Chũng Lọc, thôn Yên Khê, xã Đại Yên, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội. Trước khi ký hợp đồng đại diện Công ty Lê Anh gồm có anh Thuyết, anh Cường, anh Thọ, anh Thắng, chị Quỳnh khảo sát và xem kỹ lưỡng thực tế khu trang trại của ông Lân. Sau khi khảo sát xong đại diện Công ty Lê Anh nói là cần ký hợp đồng sớm để hoàn thiện thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền. Do đó Công ty Lê Anh đã mang máy tính xách tay và trực tiếp soạn thảo hợp đồng để hai bên ký kết.

Sau khi ký hợp đồng ông Lân đã bàn giao ngay trang trại cho Công ty Lê Anh và công ty Lê Anh cũng đã thanh toán cho ông 03 tháng tiền thuê 02 trang trại số tiền là 180.000.000 đồng.

Từ khi ký hợp đồng và nhận bàn giao trang trại, ông Lân có thấy đại diện Công ty Lê Anh đã nhiều lần đưa người về khu trang trại bàn bạc việc sửa chữa và cải tạo khu chuồng trại theo tiêu chuẩn.

Tuy nhiên, từ đó đến nay ông Lân không thấy Công ty Lê Anh đưa lợn về nuôi và cũng không thanh toán tiếp tiền thuê trang trại cho ông Lân, cũng không thông báo gì cho ông Lân.

Nay Công ty Lê Anh khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê giữa công ty và ông Lân thì ông Lân không đồng ý. Đề nghị công nhận hợp đồng thuê trang trại số 13/2019/NVT-TP ngày 27/01/2021 giữa Công ty Lê Anh với ông Tô Văn Lân là có hiệu lực pháp luật yêu cầu công ty phải thanh toán trả ông Lân toàn bộ số tiền theo hợp đồng đã ký kết là 900.000.000 đồng - 180.000.000 đồng là 720.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Lân xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Công ty Lê Anh trả lại số tiền thuê trang trại còn thiếu là 720.000.000 đồng là tự nguyện nên được chấp nhận.

Tại bản án số 207/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bảo vệ Lê Anh đối với ông Tô Văn Lân về việc tranh chấp Hợp đồng thuê trang trại.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm ngày 16/10/2023 Công ty TNHH thương mại dịch vụ Bảo vệ Lê Anh do ông Cao Xuân Thuyết đại diện theo pháp luật có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 207/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ.

Tại phiên tòa Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án thì không còn chứng cứ nào khác xuất trình cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án chấp hành quyền, nghĩa vụ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm; Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH thương mại dịch vụ bảo vệ Lê Anh làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: ngày 27/01/2021 giữa Công ty TNHH thương mại dịch vụ Bảo vệ Lê Anh và ông Tô Văn Lân ký kết Hợp đồng thuê trang trại số 13/2019/NVT-TP. Theo cung cấp của UBND xã Đại Yên thì diện tích đất của ông Tô Văn Lân tại khu đồng Chũng Lọc là loại đất LUC là loại đất chuyên trồng lúa nước, tuy nhiên ngày 17/7/2017, UBND huyện Chương Mỹ đã có Quyết định số 5364/QĐ-UBND phê duyệt chuyển đổi cơ cấu cây trồng từ đất trồng lúa sang chăn nuôi kết hợp trồng cây lâu năm của hộ ông Tô Văn Lân tại khu Chũng Lọc, xã Đại Yên. Ngày 14/5/2018, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Chương Mỹ xác nhận ông Lân được thừa kế sử dụng 1092m² đất xứ đồng Chũng Lọc. Như vậy, ông Tô Văn Lân được sử dụng đất tại khu Chũng Lọc, xã Đại Yên để xây dựng chuồng trại chăn nuôi. Xét thấy, việc ký kết hợp đồng giữa các bên được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, về hình thức, nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc đề nghị tuyên bố Hợp đồng thuê trang trại số 13/2019/NVT-TP ngày 27/01/2021 vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện sau khi ký kết hợp đồng Nguyên đơn đã chuyển khoản cho Bị đơn số tiền 180.000.000 đồng. Theo Nguyên đơn trình bày thì số tiền này là số tiền mà Nguyên đơn đặt cọc cho Bị đơn và theo thỏa thuận trong hợp đồng thì sau khi nhận tiền đặt cọc Bị đơn phải thực hiện việc sửa chữa chuồng trại để bàn giao cơ sở vật chất cho Nguyên đơn, nhưng sau đó Bị đơn không thực hiện, nên Nguyên đơn không vào sử dụng được. Bị đơn cho rằng sau khi ký kết hợp đồng bị đơn đã bàn giao diện tích trang trại cho Nguyên đơn, nhưng từ đó cho đến nay Nguyên đơn vẫn không vào sử dụng, số tiền 180.000.000 đồng Nguyên đơn thanh toán cho Bị đơn là tiền thuê trang trại 03 tháng, ngoài số tiền này ra thì Nguyên đơn không thanh toán trả cho bị đơn một khoản tiền nào khác. Xét thấy, trước khi hai bên ký hợp đồng Nguyên đơn đã trực tiếp khảo sát trang trại của Bị Đơn. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa các bên

đều xác nhận Nguyên đơn là người soạn thảo hợp đồng và trực tiếp ký hợp đồng ngay tại trang trại của Bị đơn, xem xét nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê trang trại thấy tại Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng đã quy định rõ quyền và nghĩa vụ của ông Lân và Công ty Lê Anh, theo đó không có điều khoản nào quy định về các điều kiện chăn nuôi, điều kiện về chuồng trại hay yêu cầu ông Lân phải sửa chữa chuồng trại, chuẩn bị giấy tờ pháp lý để đủ điều kiện chăn nuôi lợn như Công ty Lê Anh trình bày. Tại Điều 7 của hợp đồng có ghi “*Bên B - Công ty Lê Anh đã tìm hiểu kỹ các thông tin về trang trại cho thuê*”. Hợp đồng thuê trang trại này do nguyên đơn soạn thảo và ký kết. Do đó Nguyên đơn phải hiểu được trách nhiệm pháp lý liên quan đến các nội dung soạn thảo trong hợp đồng.

Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngay trong ngày ký hợp đồng Nguyên đơn đã chuyển khoản cho Bị đơn số tiền 180.000.000 đồng tiền thuê chuồng trại (BL19). Tuy nhiên Nguyên đơn cho rằng hai bên đã thỏa thuận miệng điều chỉnh thành Công ty chuyển cho ông Lân 180.000.000 đồng để sửa chữa chuồng trại, nhưng quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc các bên có thỏa thuận này. Hơn nữa thỏa thuận này cũng không được ghi nhận trong hợp đồng thuê trang trại. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn.

Ngoài ra Nguyên đơn còn cho rằng Nguyên đơn chưa được nhận bàn giao trang trại và không được sử dụng chuồng trại như hợp đồng đã ký. Tuy nhiên Bị đơn lại cho rằng sau khi ký hợp đồng Bị đơn đã bàn giao ngay trang trại cho Nguyên đơn, nhưng không thấy Nguyên đơn vào sử dụng. Xét thấy, trường hợp Nguyên đơn không được Bị Đơn bàn giao trang trại, không được sử dụng trang trại, thì Nguyên đơn phải có văn bản gửi cho Bị đơn yêu cầu Bị đơn phải thực hiện bàn giao mặt bằng như đã thỏa thuận trong hợp đồng, tuy nhiên quá trình giải quyết và tại phiên tòa Nguyên đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ về việc Nguyên đơn đã có văn bản yêu cầu Bị đơn phải bàn giao trang trại như đã thỏa thuận giữa hai bên.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả lại số tiền 180.000.000 đồng và yêu cầu Bị đơn phải bồi thường số tiền 180.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo quy định tại mục a Điều 6 của Hợp đồng thuê trang trại thì bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng khi bên B chậm thanh toán tiền thuê 03 tháng trở lên so với thời điểm thanh toán tiền đã ghi trong hợp đồng mà không được sự chấp thuận của bên A. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng Nguyên đơn chỉ thanh toán trả cho bị đơn 03 tháng tiền thuê, sau đó Nguyên đơn không thanh toán trả cho Bị đơn một khoản tiền nào khác. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều thống nhất do hai bên đã phát sinh tranh chấp, nên đề nghị chấm dứt hợp đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của các bên nên được ghi nhận.

[2.2]. **Xét Yêu cầu phản tố của bị đơn:** Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Nguyên đơn phải thanh toán cho Bị đơn số tiền thuê trang trại còn thiếu là 720.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm Bị đơn đã xin rút yêu cầu phản tố, không yêu cầu Tòa án xem

xét giải quyết, xét đây là sự tự nguyện của đương sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ, nên được chấp nhận.

* Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 328, 401, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 207/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Công ty TNHH thương mại dịch vụ bảo vệ Lê Anh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0077133 ngày 17/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Chương Mỹ;
- Đương sự;
- Lưu.

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

NGÔ TUYẾT BĂNG.