

Bản án số: 198/2017/DS-PT
Ngày: 16-11-2017
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 KIÊN GIANG

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

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

Các Thẩm phán: Ông Lê Lâm Sơn

Ông Phạm Đình Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 08/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2017/QĐ-PT ngày 01/11/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Quách Vĩnh K, sinh năm 1975

2. Bà Lê Thị P, sinh năm 1977

Địa chỉ: đường N, khu phố 5, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- Bị đơn: Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Số 8, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Minh H1 – Văn phòng luật sư Trần Minh H1, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị B, sinh năm 1985

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Số 8, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: đường X, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Văn B.

(Luật sư và các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Quách Vĩnh K và bà Lê Thị P thống nhất trình bày: Vào năm 2011 vợ chồng ông bà có mua diện tích đất 249m², tại thửa đất số 53, 54 tờ bản đồ số 2, đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 606821 ngày 07/12/2011, đứng tên bà Lê Thị P. Đất tọa lạc tại tổ 3, ấp Y, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Ông bà có mở một cơ sở mộc gia công đồ gỗ tại phần đất này, giấy phép kinh doanh mang tên ông K.

Vào năm 2012 vợ chồng ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B thuê nhà đất này cùng toàn bộ trang thiết bị máy móc gồm: một máy cưa vòng, một máy cưa bào hợp, một máy tubi sấy gỗ, một máy bơm hơi, một bàn đá mài, căn nhà sườn lắp ráp bằng sắt, xây tường gạch, mái lợp tol. Giá thuê là 20.000.000 đồng/năm. Việc thuê lại cơ sở mộc này hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm hợp đồng bằng văn bản. Từ lúc thuê tới nay vợ chồng ông B không trả tiền thuê cho ông bà. Ông B còn tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR312171 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/12/2013 đứng tên bà Lê Thị P đem đi thế chấp cho bà Phạm Thị H2 để vay số tiền là 100.000.000 đồng.

Ông bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản với vợ chồng ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B và buộc vợ chồng ông B phải trả cho ông bà 01 căn nhà và đất ngang 6m, dài 41.5m cùng toàn bộ các máy móc gồm: một máy cưa vòng, một máy cưa bào hợp, một máy tubi sấy gỗ, một máy bơm hơi, một bàn đá mài và một bồn chứa nước mà phía ông B hiện nay đang quản lý. Đối với khoản tiền thuê mà vợ chồng ông B chưa trả thì ông bà không có yêu cầu đòi.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn B với bà Phạm Thị H2 và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà P thì ông bà đã rút yêu cầu này tại phiên tòa sơ thẩm.

Ông Huỳnh Văn B trình bày: Vào năm 2012 vợ chồng ông có hùn vốn làm ăn mở cơ sở kinh doanh gỗ với vợ chồng ông K, bà P, do ông K đứng tên kinh doanh. Vợ chồng ông bỏ ra số tiền khoảng 135.000.000 đồng cất căn nhà tiền chế để kinh doanh như hiện nay. Việc hùn vốn làm ăn này hai bên không có làm giấy tờ. Sau này do làm ăn thua lỗ và nợ nhiều người, nên ông K, bà P không kinh doanh tiếp mà để một mình ông kinh doanh và đứng ra trả nợ. Đồng thời khi làm ăn thua lỗ thì ông K, bà P kêu ông đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BR312171 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 25/12/2013 đứng tên bà Lê Thị P đi thế chấp cho bà Phạm Thị H2 để vay số tiền là 110.000.000 đồng. Trong số tiền vay này thì vợ chồng ông lấy 50.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng ông đưa cho ông K, bà P sử dụng.

Ông thừa nhận diện tích đất để cất căn nhà kinh doanh và toàn bộ máy móc để sản xuất gỗ gồm: một máy cưa vòng, một máy cưa bào hợp, một máy tubi sấy gỗ, một máy bơm hơi, một bàn đá mài và một bồn chứa nước mà ông đang quản lý là của vợ chồng ông K, bà P. Còn việc vợ chồng ông K cho rằng vợ chồng ông thuê lại cơ sở sản xuất gỗ để kinh doanh là không đúng sự thật, mà là do hai bên hùn hạp làm ăn.

Ông yêu cầu được tiếp tục sử dụng căn nhà và các thiết bị, đồ dùng máy móc trong thời gian 06 năm để ông kinh doanh trả nợ. Khi nào ông trả nhà thì ông mới yêu cầu vợ chồng ông K trả lại cho vợ chồng ông số tiền 135.000.000 đồng, còn hiện nay ông không có yêu cầu về số tiền này.

Bà Lê Thị B trình bày: Bà là em của bà P và là vợ của ông B. Theo bà thì các lời khai của ông B là không đúng sự thật, bà thống nhất theo lời trình bày của ông K, bà P. Năm 2012 vợ chồng bà thuê lại toàn bộ nhà đất và máy móc của bà P, ông K để kinh doanh, do làm ăn thua lỗ nên vợ chồng bà nợ nhiều người. Bà đồng ý trả lại toàn bộ nhà đất và các máy móc cho vợ chồng ông K, bà P.

Tại bản án sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 08/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản với vợ chồng ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B.

- Buộc ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B phải trả lại cho vợ chồng ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P toàn bộ diện tích đất. Án sơ thẩm có nêu chiều dài các cạnh và vị trí tứ cận theo sơ đồ bản vẽ.

- Buộc ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B phải giao trả lại cho ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P căn nhà xây dựng trên đất, nhà vách xây gạch, mái lợp tol có chiều ngang 5,8, dài 13m và cũng buộc ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B phải giao trả cho ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P các vật dụng, máy móc dùng để sản xuất gỗ gồm: 01 máy cưa vòng; 01 máy cưa bào hợp; 01 máy tu bi sấy gỗ; 01 máy bơm hơi; 01 bàn đá mài và 01 bồn chứa nước.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn B với bà Phạm Thị H2.

- Bác yêu cầu của ông Huỳnh Văn B xin được tiếp tục ở căn nhà và sử dụng các vật dụng máy gồm: 01 máy cưa vòng; 01 máy cưa bào hợp; 01 máy tu bi sấy gỗ; 01 máy bơm hơi; 01 bàn đá mài và 01 bồn chứa nước.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 18/8/2017, ông Huỳnh Văn B có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông được tiếp tục sử dụng nhà và đất, các trang thiết bị máy móc trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn ông Huỳnh Văn B không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Kiểm sát viên kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông B; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ lời khai của các đương sự trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đều thống nhất xác định toàn bộ tài sản tranh chấp gồm diện tích đất theo đo đạc thực tế 244,9m², tại thửa đất số 53, 54 tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 606821 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 07/12/2011 đứng tên bà Lê Thị P và căn nhà trên đất, cũng như toàn bộ các thiết bị máy móc để sản xuất kinh doanh đồ gỗ gồm: 01 máy cưa vòng; 01 máy cưa bào hợp; 01 máy tubi sấy gỗ; 01 máy bơm hơi; 01 bàn đá mài và 01 bồn chứa nước là của vợ chồng ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P.

[2] Hai bên đương sự mâu thuẫn lời khai về nguyên nhân dẫn đến việc các tài sản của nguyên đơn lại giao cho bị đơn quản lý sử dụng. Phía ông K, bà P cho

rằng vào năm 2012 vợ chồng ông bà cho vợ chồng ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B thuê lại cơ sở mộc này để kinh doanh với giá là 20.000.000 đồng/năm, việc thuê lại hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, chứ không làm hợp đồng bằng văn bản, nay ông bà đòi lại thì ông B không chịu giao trả. Ông B không thừa nhận việc thuê lại tài sản mà cho rằng vào năm 2012 vợ chồng ông hùn vốn làm ăn mở cơ sở kinh doanh gỗ với vợ chồng ông K, bà P, do ông K đứng tên kinh doanh. Tuy nhiên ông B cũng không có tài liệu, chứng cứ gì có giá trị pháp lý chứng minh cho lời khai của ông.

[3] Nhận thấy lời khai nại của ông B không có chứng cứ để xem xét, mặc khác ông B đã thừa nhận toàn bộ nhà đất và các tài sản nêu trên đều thuộc quyền sử dụng và quyền sở hữu của ông K, bà P. Ngoài ra, bà B thừa nhận sự việc theo đúng như lời trình bày của nguyên đơn và đồng ý giao trả toàn bộ tài sản. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà P để buộc ông B giao trả tài sản là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông B cho rằng: nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh là cho bị đơn thuê cơ sở kinh doanh. Tại giấy phép đăng ký kinh doanh (BL 04) thể hiện tên hộ kinh doanh là K B, chữ B là tên của ông B và số điện thoại trong giấy phép là của ông B, đây là chứng cứ chứng minh hai bên hùn vốn làm ăn chung. Ngoài ra, bà P có lần nhận nợ với cơ sở gỗ T (BL 18), nếu không liên quan trong việc làm ăn thì không có lý do gì bà P phải nhận nợ. Hội đồng xét xử xét thấy việc tên hộ kinh doanh là K B và số điện thoại của ông B có trong giấy phép đăng ký kinh doanh, cũng như việc bà P nhận nợ của cơ sở gỗ T cũng không có cơ sở vững chắc để cho rằng hai bên hùn hạp làm ăn. Nếu có việc hùn hạp làm ăn thì cần có sổ sách giấy tờ ghi nhận thu chi rõ ràng, ông B cho rằng hàng năm đều có chia lời từ việc kinh doanh, nhưng lại không ghi thu chi thì lấy cơ sở nào để chia lợi nhuận kinh doanh. Ngoài ra, theo bà B khai thì vợ chồng bà trước đây không có tài sản, ông B làm công chỉ 170.000 đồng/ngày phải chi tiêu gia đình và nuôi hai con nhỏ nên không có tài sản để hùn hạp làm ăn. Do đó việc ông B kháng cáo yêu cầu được tiếp tục sử dụng nhà đất và các thiết bị máy móc để tiếp tục sản xuất kinh doanh đồ gỗ, trả các khoản nợ trong thời gian kinh doanh thua lỗ là không có cơ sở để được chấp nhận.

[5] Về lời khai của ông B cho rằng căn nhà ngang 5,8m, dài 13,8m để kinh doanh gỗ là do vợ chồng ông bỏ tiền ra khoảng 135.000.000 đồng để xây dựng, Tòa án cấp sơ thẩm đã hướng dẫn ông làm thủ tục phản tố và cung cấp chứng cứ để được xem xét trong cùng vụ án nhưng ông không thực hiện nên Tòa án không xem xét là đúng quy định pháp luật.

[6] Thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 vì không xử lý chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của vụ án. Theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0031139 ngày 28/6/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H với số tiền là 746.000 đồng, do ông K đã tạm nộp trước. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông K tự nguyện đồng ý chịu khoản chi phí này do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm về vấn đề này.

[7] Từ những phân tích và nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát là không đồng ý với yêu cầu của Luật sư, xử bác nội dung kháng cáo của ông B và sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông B kháng cáo không được chấp nhận về nội dung nên phải chịu án phí 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 472, 476 và 482 Bộ luật dân sự; Các Điều 18, 27, 30 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn B.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 08/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng thuê tài sản với ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B.

2. Buộc ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B phải trả lại cho vợ chồng ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P toàn bộ phần đất tại thửa số 53, 54 tờ bản đồ số 2, đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 606821 ngày 07/12/2011 đứng tên bà Lê Thị P. Đất tọa lạc tại tổ 3, ấp Y, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Theo Trích đo địa chính, đất có diện tích 244,9m² với tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

- + Cạnh 1 - 2 Mặt tiền giáp quốc lộ 80 = 5,90m;
- + Cạnh 2 - 3 Giáp đất bà Nguyễn Thị G = 41,50m;
- + Cạnh 3 - 4 Giáp đất bà Nguyễn Thị G = 5,90m;
- + Cạnh 4 - 1 Giáp đất ông Nguyễn Đình D = 41,50m.

3. Buộc ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B phải giao trả lại cho vợ chồng ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P căn nhà xây dựng trên đất tọa lạc tại tổ 3, ấp Y, xã S, huyện H, tỉnh Kiên Giang, loại nhà vách xây gạch, mái lợp tol có chiều ngang 5,8, dài 13m và các vật dụng, máy móc dùng để sản xuất gỗ gồm: 01 máy cưa vòng; 01 máy cưa bào hợp; 01 máy tu bi sấy gỗ; 01 máy bơm hơi; 01 bàn đá mài và 01 bồn chứa nước (*Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang*).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P về việc yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn B với bà Phạm Thị H2.

5. Bác yêu cầu của ông Huỳnh Văn B xin được tiếp tục ở căn nhà và sử dụng các vật dụng máy gồm: 01 máy cưa vòng; 01 máy cưa bào hợp; 01 máy tu bi sấy gỗ; 01 máy bơm hơi; 01 bàn đá mài và 01 bồn chứa nước.

6. Án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn B, bà Lê Thị B phải chịu án phí là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng.

Ông Quách Vĩnh K, bà Lê Thị P được hoàn trả lại tạm ứng án phí 2.000.000 (Hai triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005470 ngày 04/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009128 ngày 18/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 746.000 (Bảy trăm bốn mươi sáu nghìn) do ông Quách Vĩnh K tự nguyện chịu chi phí này và đã nộp xong.

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 các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- THA dân sự huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Nhiên