

Bản án số: 14/2022/DS-PT

Ngày 18/01/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
cho 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 **Đặng Thị Bích Vân**.

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Nhiên**.

Ông Nguyễn Sanh Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Cửu Trọng** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông **Cao Phương Bình** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 116/2021/TLPT-DS, ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST, ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2022/QĐ-PT, ngày 10 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Hà Ngọc B**, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1977 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2021) (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp X, xã L, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Chị **Lâm Kha L**, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Phạm Văn C** – Văn phòng Luật sư Phạm Văn C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn chị Lâm Kha L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời khai của nguyên đơn ông Hà Ngọc B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Bùi Thị H trình bày: Ngày 10/8/2019 giữa ông B và chị Lâm Kha L có ký hợp đồng thuê mặt bằng (để bán quán nhậu). Thỏa thuận: thời gian thuê từ ngày 10/8/2019 đến 31/8/2023 (48 tháng 20 ngày), giá thuê 6 triệu đồng/tháng, tổng số tiền thuê là 292.000.000 đồng, thanh toán 6 tháng một lần. Chị L đã thanh toán được 2 lần là 12 tháng với số tiền là 66.000.000 đồng (lần 2 chị L được ông B giảm mỗi tháng 1.000.000đ, giảm được 6 tháng là 6.000.000đ do ảnh hưởng của dịch Covid – 19). Khi hết thời hạn thuê đợt 2 thì chị L đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng ông B không đồng ý. Nay yêu cầu chị L bồi thường 50% tổng giá trị hợp đồng với số tiền là 108.000.000 đồng (một trăm lẻ tám triệu đồng) theo như thỏa thuận trong hợp đồng.

Bị đơn chị Lâm Kha L trình bày: Thống nhất như lời khai của ông B về hợp đồng thuê như nêu trên. Tuy nhiên, việc bồi thường 50% hợp đồng là khi chị L gây thiệt hại như làm mất mát, hư hỏng tài sản hoặc vi phạm quy định của Nhà nước dẫn đến thiệt hại thì mới phải bồi thường cho ông B. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thì chị có báo trước với ông B, ông B đồng ý nhận lại tài sản và không có ý kiến gì. Ngoài ra việc chấm dứt hợp đồng là trường hợp bất khả kháng, do dịch Covid-19 nên Nhà nước không cho mở cửa kinh doanh nên quán không thể tiếp tục hoạt động. Do đó chị không đồng ý bồi thường theo yêu cầu khởi kiện của Ông B.

Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Ngọc B. Buộc chị Lâm Kha L phải bồi thường số tiền 54.000.000 đồng (năm mươi bốn triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 4 năm 2021, bị đơn chị Lâm Kha L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Ngọc B, chị không đồng ý bồi thường cho ông B số tiền 54.000.000đồng.

Ngày 07 tháng 5 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G ban hành Quyết định kháng nghị số 164a/QĐ-VKS kháng nghị bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm giải quyết vụ án theo hướng điều chỉnh mức độ thiệt hại theo thực tế mà ông B bị thiệt hại. Theo đó, ông B chỉ thiệt hại 01 tháng do chị L trả lại quán mà không cho người khác thuê lại quán được, nên chị L có nghĩa vụ bồi thường cho ông B 01 tháng tiền thuê.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày: Nguyên đơn đồng ý giảm cho chị L thêm số tiền phải trả, theo đó chỉ yêu cầu chị L trả số tiền là

17.500.000đ; Chị L thống nhất và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 17.500.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự và đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST, ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về nội dung vụ án:* Vào ngày 10/8/2019 giữa ông Hà Ngọc B với chị Lâm Kha L có lập 01 “Hợp đồng kinh tế về việc cho thuê quán nhậu” có xác nhận của UBND xã L (BL 12). Nội dung có 6 Điều: “*Thỏa thuận về thời gian thuê từ ngày 10/8/2019 đến ngày 31/8/2023 là 48 tháng 20 ngày, giá thuê là 6.000.000đ/tháng, phương thức thanh toán là 6 tháng trả 01 lần là 36.000.000đ, ông B cho mượn đồ dùng và thiết bị trong quán nếu hư hao mất mát thì chị L phải đền bù...Đồng thời còn thỏa thuận trong quá trình thực hiện nếu bên nào vi phạm hợp đồng thì phải đền bù 50% tổng giá trị hợp đồng*”. Sau khi thuê, chị L sử dụng tài sản thuê và thanh toán được 02 lần tiền cho ông B, thực tế chị L đã thuê được 12 tháng thì chị L không thuê nữa và trả lại tài sản thuê cho ông B. Ông B nhận lại đầy đủ tài sản thuê, sau đó 01 tháng thì ông B cho người khác thuê lại với giá là 3.000.000đ/tháng. Trên đây là các nội dung được thể hiện trong hợp đồng mà các bên đã ký kết và là các tình tiết được các bên đương sự thừa nhận nên được xem là chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 92, 93 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự tự nguyện thỏa thuận về cách giải quyết vụ án nhưng không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự tự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Hà Ngọc B – đại diện theo ủy quyền là bà Bùi Thị H với chị Lâm Kha L về việc: Chị Lâm Kha L có nghĩa vụ trả cho ông Hà Ngọc B số tiền là 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

[3] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của chị Lâm Kha L và ý kiến của Luật sư về việc sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G về việc sửa bản án sơ thẩm; Thống nhất với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST, ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện G và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như nêu trên.

[4] *Về án phí dân sự:*

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Theo thỏa thuận chị L phải nộp 875.000đ; Ông B được nhận lại tạm ứng án phí.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Chị L phải nộp và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng: Các điều 419, 423, 428, 472 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn kháng cáo của chị Lâm Kha L;

Chấp nhận kháng nghị số 164a/QĐ-VKS, ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST, ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Hà Ngọc B với chị Lâm Kha L về việc: Buộc chị Lâm Kha L phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông Hà Ngọc B số tiền 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền trên thì người có nghĩa vụ còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Buộc chị Lâm Kha L phải nộp số tiền là 875.000đ;

Hoàn trả cho ông Hà Ngọc B số tiền tạm ứng án phí là 2.700.000đ theo biên lai thu số 0005755, ngày 08/12/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Buộc chị Lâm Kha L phải nộp số tiền là 300.000đ và được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0002310, ngày 04/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang (đã nộp xong).

3. 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Đặng Thị Bích Vân