

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 76/2022/DS-PT
Ngày 08 – 4 – 2022
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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hùng Quang

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng.

Bà Hoàng Thị Hải Hà.

-Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 04 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 về việc yêu cầu yêu cầu Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 166/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Cao Hữu G, sinh năm: 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 3, thị t, huyện T, tỉnh C ..

2/ Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

3/ Cháu Cao Minh S, sinh năm 2012 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

4/ Cháu Cao Hữu Q, sinh năm 2005 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 1, thị t, huyện T, tỉnh C ..

5/ Bà Mai Kim T, sinh năm: 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 1, thị trấn T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Cao Hữu G là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn L trình bày: Năm 2000, nguyên đơn có cho ông Cao Hữu G thuê căn nhà diện tích 46,2m² tại khóm 1, thị trấn Sông D, đến đầu năm 2019, nguyên đơn thông báo cho ông G biết về việc tăng giá tiền thuê lên 15.600.000 đồng/năm, ông G không có ý kiến gì, tiếp tục thuê và ông G có trả được 10.000.000 đồng, còn thiếu lại 5.600.000 đồng. Do ông G không chịu trả tiền thuê còn lại, nguyên đơn yêu cầu đến chính quyền khóm 1, thị trấn Sông D giải quyết ngày 02/01/2020, ông G đồng ý trả nhà nhưng yêu cầu nguyên đơn trả chi phí sửa chữa nhà số tiền 52.540.000 đồng, nguyên đơn không đồng ý và xảy ra tranh chấp. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông G trả nhà thuê 46,2m² tại khóm 1, thị trấn Sông D, đồng ý trả chi phí sửa chữa cho ông G số tiền 27.185.000 đồng, yêu cầu được đòi trừ tiền thuê của ông G còn nợ lại từ năm 2020 cho đến nay.

Bị đơn ông Cao Hữu G trình bày: Bị đơn bắt đầu thuê căn nhà 46,2m² tại khóm 1, thị trấn Sông D, của ông L từ năm 2000 cho đến nay. Việc thuê nhà, đôi bên chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có lập hợp đồng theo quy định, tiền thuê năm nào thì trả năm đó. Đến đầu năm 2019, bị đơn tiếp tục thuê nhà của ông L, chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có lập hợp đồng theo quy định, bị đơn có trả cho ông L 02 đợt số tiền 10.000.000 đồng, còn nợ lại 1.500.000 đồng. Từ năm 2000 cho đến năm 2020, bị đơn đã sửa chữa nhà của ông L nhiều đợt với số tiền 52.540.000 đồng, nhưng phía ông L chưa trả. Nay, bị đơn phản tố yêu cầu không chấp nhận việc ông L tự nâng giá tiền thuê từ 11.500.000 đồng/năm lên 15.600.000 đồng/năm; chỉ đồng ý giá thuê 11.500.000 đồng/năm; đồng ý trả nhà cho ông L; ông L phải trả chi phí sửa chữa nhà số tiền 52.540.000 đồng; đồng ý còn thiếu tiền thuê nhà của ông L năm 2019 số tiền 1.500.000 đồng; đồng ý đối trừ chi phí sửa chữa nhà số tiền 52.540.000 đồng với tiền thuê nhà của ông L năm 2020 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Kim T, Cao Hữu Q, Cao Minh S thống nhất với ý kiến trình bày của ông Cao Hữu G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D trình bày: Tại Công văn số 450 ngày 05 tháng 11 năm 2020, như sau: Năm 1994, do điều kiện khó khăn ông L được sự thống nhất của đơn vị, phía ông L chịu trách nhiệm chi phí mua cây, lá cát 01 căn nhà trên phần đất Nhà nước quản lý để làm Trụ sở Khu vực II diện tích phần mặt tiền 18m², còn phần phía sau căn nhà để cho ông L làm nhà ở. Đến năm 1997, do có nhu cầu sử dụng hết phần diện tích Trụ sở Khu vực II, nên Chi bộ Ban nhân dân Khu vực II trình đến Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D đổi vị trí chỗ ở cho ông L đi nơi khác, đơn vị sẽ trả chi phí mà ông L bỏ ra làm căn trụ sở Khu vực II. Trong lúc ông L có ý kiến là sắp xếp ông L về ở vị trí đất khu Trại truyền thanh thị trấn Sông D để ông L cất nhà ở (vị trí đất ông L đang tranh chấp hiện nay). Qua ý kiến ông L đưa ra, ngày 24/02/1997, Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D có ý kiến như sau: Đồng ý mua lại căn nhà của ông L tại Khu vực II (Trụ sở khu vực II – phần ông L cùng ở). Còn phần giá mua do Hội đồng thẩm định quyết; Đồng ý cho ông L tạm mượn 01 nền nhà trong khu vực văn

hóa; Khi nào Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D cần sử dụng sẽ thu hồi lại theo quy định; Kích thước như sau: Chiều ngang 4,5m, chiều dài 12m (vị trí đất đang tranh chấp). Trong quá trình sử dụng, đến năm 1999 ông L có kê khai sử dụng đất tại thửa 246, tờ bản đồ số 21, diện tích 26,0m². Đến năm 2012, có chủ trương đo đạc chỉnh lý biến động đất đai phần đất ông L thuộc thửa 203, tờ bản đồ số 51, diện tích 44,6m². Kết quả thẩm định đo đạc phần đất có tổng diện tích sử dụng thực tế được xác định của các hộ giáp ranh phần đất của ông L 46,2m². Tóm lại: Phần đất ông L đang sử dụng hiện nay có nguồn gốc vào năm 1997 Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D cho ông L mượn đất cất nhà ở cho đến nay.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh H: Khi thụ lý, Tòa án thực hiện thủ tục niêm yết đúng theo quy định, như: Thông báo về việc thụ lý vụ án; Các thông báo tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Giấy triệu tập; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa, nhưng bà H vắng mặt và không có văn bản nêu ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:166/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời:

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L đối với bị đơn ông Cao Hữu G.

Buộc ông Cao Hữu G trả tiền thuê nhà cho ông Lê Văn L số tiền 9.485.000 đồng (bằng chữ: Chín triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Buộc ông Cao Hữu G, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Kim T, Cao Hữu Q, Cao Minh S di dời đi nơi khác, có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Văn L căn nhà được cất trên diện tích đất 46,2m² (trong đó có gắn liền các công việc mà ông G đã sửa chữa, nâng cấp như: nâng nền, lắp ráp cửa kéo, làm vách nhà bên hong, làm nhà vệ sinh, làm khu phòng ngủ) gắn liền với diện tích nhà 46,2m², theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 07/7/2020), thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 51 (tỷ lệ 1/500 thành lập năm 2003), tại Khóm 1, thị trấn, huyện T, tỉnh C ..

(Nhà có tứ cận như sau: hướng Bắc tiếp giáp lộ bê tông, hướng Nam tiếp giáp Trại sở Khóm 1, thị trấn Sông D, hướng Tây tiếp giáp Trại sở Khóm 1, thị trấn Sông D, hướng Đông tiếp giáp Trường tiểu học 4 Sông D).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Cao Hữu G về việc yêu cầu nguyên đơn ông Lê Văn L trả chi phí sửa chữa nhà số tiền 27.185.000 đồng (số tiền này đã đối trừ tại phần nhận định Mục [5]).

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Cao Hữu G về việc yêu cầu nguyên đơn ông Lê Văn L trả chi phí sửa chữa nhà chênh lệch số tiền 25.355.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Hữu G phải tự chịu số tiền 500.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm ngàn đồng), ông G đã dự nộp xong; Buộc ông Lê Văn L

hoàn trả cho bị đơn ông Cao Hữu G số tiền 500.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 06/1/2022 ông Cao Hữu G là bị đơn trong vụ án kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn L là nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Gia vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Về giá thuê nhà ông L tăng giá nên không đồng ý, yêu cầu tính giá thuê cũ. Về chi phí sửa chữa nhà tổng cộng 5 lần là 52.540.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Hữu G. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 166/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của ông G có hai vấn đề về giá thuê nhà và chi phí sửa chữa nhà.

Từ năm 2000 đến năm 2019, ông L có cho ông G thuê căn nhà diện tích đất 46,2m², thửa đất số 203, tờ bản đồ số 51 tại khóm 1, thị trấn Sông D, huyện Trần Văn Thời là thực tế. Việc thuê nhà không có lập thành văn bản. Do phía ông G không đóng đủ tiền thuê còn nợ lại số tiền 5.600.000đ, nên ông L khởi kiện yêu cầu trả nhà là có căn cứ nên chấp nhận theo Điều 132 Luật Nhà ở.

[2] Về giá thuê nhà: Trước năm 2019 ông L đã cho ông G thuê căn nhà trên đến tháng 01/2019, ông L có nâng tiền thuê từ 11.500.000 đồng/năm lên thành 15.600.000 đồng/năm, ông G không có ý kiến. Do phía ông G không đóng đủ tiền thuê còn nợ lại của năm 2019, ông L có yêu cầu đến chính quyền khóm 1, thị trấn Sông D giải quyết vào ngày 02/01/2020, lúc này ông G có ý kiến phản đối ông L nâng tiền thuê, nhưng đồng ý trả nhà với điều kiện ông L phải trả chi phí sửa chữa nhà. Việc phản đối này của ông G là không hợp lý, vì trước khi ông L tăng giá thuê, ông L đã có thông báo cho ông G biết, ông G không có ý kiến gì tại thời điểm ông L thông báo nâng giá tiền thuê; ông G vẫn thuê nhà, sửa chữa nhà, trả tiền thuê cho ông L số tiền 10.000.000 đồng, là mặc nhiên ông G đã đồng ý giá thuê này. Căn cứ khoản 2 Điều 129 Luật nhà ở năm 2014, cần xác định giá tiền thuê năm 2019 theo yêu cầu khởi kiện của ông L là 15.600.000 đồng/năm là có cơ sở chấp nhận; Buộc ông G trả tiền thuê cho ông L, như sau: 1.300.000 đồng/tháng x 23 tháng 27 ngày (từ đầu tháng 01/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/12/2021) = 31.070.000 đồng + 5.600.000 đồng (thiếu năm 2019) = 36.670.000 đồng.

[3] Về chi phí sửa chữa. Ông G có phản tố yêu cầu ông L trả chi phí sửa chữa nhà số tiền 52.540.000 đồng, nhưng ông G không cung cấp được hóa đơn, chứng từ để chứng minh. Phía ông L chỉ đồng ý trả cho ông G số tiền 27.185.000 đồng theo biên bản định giá tài sản ngày 31/8/2020 của Hội đồng định giá, điều này là hoàn toàn hợp lý. Do đó, cần chấp nhận 01 phần yêu cầu phản tố của ông G. Ông L được quyền quản lý sử dụng các kiến trúc mà ông G đã sửa chữa, nâng cấp (nâng nền, lắp ráp cửa kéo, làm vách nhà, làm nhà vệ sinh, làm khu phòng ngủ) gắn liền với diện tích nhà 46,2m² (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 07/7/2020), buộc ông L trả cho ông G chi phí sửa chữa nhà số tiền 27.185.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông G buộc ông L trả chi phí sửa chữa nhà số tiền chênh lệch 25.355.000 đồng.

Chi phí sửa chữa nhà của ông G được chấp nhận là 27.185.000 đồng, đối trừ số tiền thuê nhà mà ông G phải trả cho ông L 36.670.000 đồng, còn lại số tiền 9.485.000 đồng, buộc ông G phải trả cho ông L.

Tại phiên tòa ông G kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, để làm căn cứ chứng minh cho việc kháng cáo, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông G.

[4] Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm không chấp nhận kháng cáo của ông G. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 166/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp các nhận định trên.

[5] Chi phí tố tụng và án phí:

Chi phí tố tụng giữ nguyên theo bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự có giá ngạch các đương sự phải nộp theo qui định

Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Cao Hữu G phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Hữu G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 166/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn L đối với bị đơn ông Cao Hữu G.

2. Buộc ông Cao Hữu G trả tiền thuê nhà cho ông Lê Văn L số tiền 9.485.000 đồng (bằng chữ: Chín triệu bốn trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

3. Buộc ông Cao Hữu G, cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Kim T, Cao Hữu Q, Cao Minh S di dời đi nơi khác, có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Văn L căn nhà được cất trên diện tích đất 46,2m² (trong đó có gắn liền

các công việc mà ông G đã sửa chữa, nâng cấp như: nâng nền, lắp ráp cửa kéo, làm vách nhà bên hong, làm nhà vệ sinh, làm khu phòng ngủ) gắn liền với diện tích nhà 46,2m², theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 07/7/2020), thuộc thửa đất số 203, tờ bản đồ số 51 (tỷ lệ 1/500 thành lập năm 2003), tại Khóm 1, thị trấn, huyện T, tỉnh C ..

(Nhà có tứ cận như sau: Hướng Bắc tiếp giáp lộ bê tông, hướng Nam tiếp giáp Trụ sở Khóm 1, thị trấn Sông D, hướng Tây tiếp giáp Trụ sở Khóm 1, thị trấn Sông D, hướng Đông tiếp giáp Trường tiểu học 4 Sông D).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Cao Hữu G về việc yêu cầu nguyên đơn ông Lê Văn L trả chi phí sửa chữa nhà số tiền 27.185.000 đồng (số tiền này đã đối trừ tại phần nhận định Mục. [5]); Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Cao Hữu G về việc yêu cầu nguyên đơn ông Lê Văn L trả chi phí sửa chữa nhà chênh lệch số tiền 25.355.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Cao Hữu G phải tự chịu số tiền 500.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm ngàn đồng), ông G đã dự nộp xong; Buộc ông Lê Văn L hoàn trả cho bị đơn ông Cao Hữu G số tiền 500.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả”.

6. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn L phải nộp án phí số tiền 1.359.250 đồng, ngày 03/01/2020 ông L đã dự nộp số tiền 600.000đ (lai số 0003090) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời. Được đối trừ ông L phải nộp tiếp số tiền 759.250 đồng (Bảy trăm năm mươi chín ngàn, hai trăm năm mươi đồng).

Ông Cao Hữu G phải nộp án phí số tiền 3.101.250 đồng, ngày 18/02/2020 ông G đã dự nộp số tiền 1.300.000 đồng (lai số 0003269) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời. Được đối trừ ông G phải nộp tiếp số tiền 1.801.250 đồng (Một triệu tám trăm lẻ một ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Hữu G phải nộp 300.000đ. Ngày 06/01/2022 ông G đã dự nộp tạm ứng số tiền 300.000đ (lai số 0004274) tại Chi Cục Thi hành án huyện Trần Văn Thời. Được chuyển thu sung quỹ nhà nước.

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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Dương Hùng Quang