TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 92/2020/DS-PT
Ngày 26-5-2020
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Ông Cao Huy Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 26/5/2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 132/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2020/QĐ-PT ngày 21/4/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Trần Hải Y, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 173 đường C1, tổ 49, khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: Xã B, huyện C2, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020).

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Thanh L, sinh năm 1984;

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Số 177, đường C, tổ 49, khu phố 4, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Chiến L, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp A1, xã A2, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản uỷ quyền ngày 15/5/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Trần Thị Xuân M, sinh năm 1970; địa chỉ: Số U, khu phố 3, phường T1, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Trần Thị Xuân M có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích 160m^2 và tài sản gắn liền (nhà cấp 4) là của bà Nguyễn Trần Hải Y theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cấp cho bà Y ngày 20/11/2008. Tháng 6/2016, bà Y cho vợ chồng ông Huỳnh Thanh L, Bà Huỳnh Thị L thuê một phần nhà đất phía trước (hay gọi ki ốt) với giá cho thuê là 10.000.000 đồng/tháng.

Do bà Y có chồng là người Campuchia, bà Y phải theo chồng sinh sống và làm việc tại Campuchia nên bà Y nhờ bà Trần Thị Xuân M trông coi tài sản và thu tiền cho thuê hàng tháng (không lập thành văn bản). Tháng 7/2018, bà Y về Việt Nam và yêu cầu bà M giao lại số tiền thuê (căn ki ốt) thì bà M không thừa nhận việc có thu tiền thuê và yêu cầu bà Y đòi tiền từ người thuê. Khi bà Y đòi tiền thuê nhà thì bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Thanh L lại nói hàng tháng đều đã trả tiền thuê nhà đầy đủ cho bà M nên không trả tiền cho bà Y.

Nay, bà Y khởi kiện yêu cầu ông Huỳnh Thanh L và bà Huỳnh Thị L phải thanh toán tiền thuê ki ốt từ tháng 6/2016 đến tháng 4/2018 là 22 tháng x 10.000.000 đồng/tháng = 220.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn trình bày:

Ông Huỳnh Thanh L, Bà Huỳnh Thị L có quen biết với ông Nguyễn Xuân P là ba ruột của bà Nguyễn Trần Hải Y. Từ cuối năm 2015, ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L được ông Nguyễn Xuân P cho mượn mặt bằng để mở quán cơm, hai bên chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Mặt bằng mà ông P cho ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L mượn là một phần diện tích đất mặt tiền của nhà, đất ông P (ki ốt dùng để kinh doanh trước nhà). Ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L sử dụng mặt bằng từ tháng 3/2016; đến tháng 7/ 2016, ông Nguyễn Xuân P mất thì ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng này để kinh doanh thêm một tháng. Sau đó, bà Y có cho ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L biết việc bà Y đang tranh chấp tiền bạc với bà Trần Thị Xuân M nên yêu cầu ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L hỗ trợ xác nhận việc có trả tiền thuê mặt bằng mỗi tháng 10.000.000 đồng từ tháng 6/ 2016 cho đến tháng 4/2018 cho bà Trần Thị Xuân M. Việc ký xác nhận thuê mặt bằng giữa ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L và bà Y thì bà Y có ghi âm nội dung

cuộc nói chuyện giữa hai bên. Sau đó, khoảng tháng 8/2016, ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L dọn đi nơi khác, trả lại mặt bằng cho bà Y.

Nay, bà Y khởi kiện yêu cầu trả số tiền thuê từ tháng 6/2016 cho đến tháng 4/2018 với số tiền 220.000.000 đồng thì ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L không đồng ý; vì giữa ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L và bà Y không có thỏa thuận thuê ki ốt; ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L sử dụng mặt bằng từ tháng 3/2016 đến tháng 8/2016 là do ông Nguyễn Xuân P cho mượn để kinh doanh, không trả tiền thuê. Đối với các băng ghi âm, giấy tờ, văn bản mà ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L đã ký là không đúng sự thật vì tất cả đều làm theo yêu cầu của bà Y.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tiến hành đối chất nhưng ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L và người đại diện theo ủy quyền là ông Trương Chiến L không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng không tham gia đối chất với nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y. Tòa án ban hành và tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và các giấy triệu tập tham gia phiên tòa và ngày 18/11/2019, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trương Chiến L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Xuân M: Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tiến hành đối chất nhưng bà M không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, cũng không tham gia đối chất với nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y, bị đơn ông Huỳnh Thanh L, Bà Huỳnh Thị L hay có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y đối với bị đơn ông Huỳnh Thanh L, Bà Huỳnh Thị L về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06/12/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Giấy tờ sở hữu nhà là của bà Y, cha bà Y là ông P có trông coi nhà cho bà Y nhưng không có việc ông P cho ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L sử dụng nhà mà không lấy tiền nhà. Bị đơn thừa nhận ký tên xác nhận còn nợ tiền thuê nhà 220.000.000 đồng nên phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và trình bày: Thực tế ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L được ông P cho sử dụng ki ốt để kinh doanh từ tháng 03/2016, không trả tiền nhà vì không thuê nhà. Đến tháng 7/2016 thì ông P chết, bà Y về yêu cầu ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L ký vào "Bảng trình bày ý kiến" ngày 23/02/2019 và "Hợp đồng thuê mặt bằng" ngày 14/8/2014; do bà Y gây áp lực nếu không ký sẽ lây lại nhà nên ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L phải ký; thực tế ông Huỳnh Thanh L và bà Huỳnh Thị L không thuê nhà bà Y, không nợ tiền nhà bà Y, không liên quan tiền bạc gì với bà M, không trả tiền nhà cho bà M như giấy tờ đã ký. Tuy nhiên, đến tháng 8/2018, bà Y yêu cầu trả lại ki ốt nên ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L đã trả ki ốt cho bà Y.

Ông Huỳnh Thanh L và bà Huỳnh Thị L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Toà án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý, thủ tục hoà giải, đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện căn cứ vào bản trình bày ý kiến ngày 23/02/2019 và hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 14/8/2014 để khởi kiện bị đơn yêu cầu thanh toán tiền thuê bằng 220.000.000đ tính từ tháng 6/2016 đến 4/2018. Nguyên đơn thừa nhận có việc giao cho bà Trần Thị Xuân M đại diện cho nguyên đơn nhận tiền thuê mặt bằng từ bị đơn (chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản), phía bà M không thừa nhận. Văn bản trình bày ý kiến ngày 23/02/2019 cũng thể hiện việc bị đơn đã thanh toán tiền thuê mặt bằng cho bà M. Bên cạnh đó, hợp đồng thuê mặt bằng 14/8/2014 đã hết hạn mà các bên không có thỏa thuận về gia hạn hợp đồng; chứng cứ chứng minh việc giao nhận và trả nhà giữa nguyên đơn và bị đơn không có. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Y khởi kiện bị đơn vợ chồng ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L về việc "tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt (mặt bằng)", yêu cầu ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L trả tiền thuê từ tháng 6/2016 đến tháng 4/2018 với số tiền là 220.000.000 đồng; bà Y trình bày là do không có mặt ở Việt Nam nên nhờ bà M lấy tiền thuê hàng tháng (10.000.000/tháng) nhưng bà M nói ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L không trả tiền thuê cho bà M. Bà Y chứng minh cho yêu cầu của mình bằng "Bảng trình bày ý kiến" do ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L ký ngày 23/02/2019 và "Hợp đồng thuê mặt bằng" ký ngày 14/8/2014 giữa bà Y và ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L.

[2] Bị đơn ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L thừa nhận biết và ký vào "Bảng trình bày ý kiến" ngày 23/02/2019 và "Hợp đồng thuê mặt bằng" ký ngày 14/8/2014 nhưng cho rằng 02 văn bản trên là không có trên thực tế, chỉ ký theo yêu cầu của bà Y do bà Y gây áp lực nếu không ký liền thì bà Y lấy lại mặt bằng; ki ốt (hay mặt bằng) mà bà Y nói trên thực ra ông Nguyễn Xuân P (cha bà Y) cho ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L mượn kinh doanh từ tháng 3/2016; tháng 7/2016 ông P chết; tháng 8/2016, ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L trả lại mặt bằng cho đến nay; ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L không trả tiền mặt bằng cho bà M như nội dung nêu trong "Bảng trình bày ý kiến" ngày 23/02/2019.

[3] Bà M đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt hợp lệ nhiều lần các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án, không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà M có văn bản trình bày là không biết việc thuê mướn nhà giữa bà Y và ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L, không liên quan đến tiền bạc giữa hai người.

[4] Như vậy, ông Huỳnh Thanh L và bà Huỳnh Thị L đã thừa nhận biết và ký vào "Bảng trình bày ý kiến" ngày 23/02/2019 và "Hợp đồng thuê mặt bằng" ký ngày 14/8/2014 nên 02 văn bản này là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự; ông Huỳnh Thanh L và bà Huỳnh Thị L không chứng minh được là bị lừa dối hoặc bị ép buộc ký 02 văn bản này nên phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Băng ghi âm ghi thời gian nói chuyện trao đổi giữa bà Y và ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L không rõ ràng, không có nội dung phủ nhận "Bảng trình bày ý kiến" và "Hợp đồng thuê mặt bằng" mà hai bên đã ký. Thực tế như lời khai của ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L thì ông bà có mượn ki ốt để kinh doanh, mượn của ông Nguyễn Xuân P (cha bà Y, đã chết năm 2016) nhưng nhà đất lại là của bà Y, do bà Y đứng tên quyền sở hữu (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cấp cho bà Y ngày 20/11/2008). "Bảng trình bày ý kiến" ngày 23/02/2019 phù hợp với "Hợp đồng thuê mặt bằng" hai bên đã ký ngày 14/8/2014 (hình thức tái tục hợp đồng); nội dung ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L ký trong "Bảng trình bày ý kiến" ngày 23/02/2019 là ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L thuê ki ốt của bà Y từ tháng 21/6/2016 đến tháng 4/2018 với giá 10.000.000 đồng/tháng; ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L đã trả tiền hàng tháng cho bà M. Trường hợp ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L có chứng cứ chứng minh đã trả tiền cho bà M hoặc bà M thừa nhận đã nhận tiền thuê của bà Y thì ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L đã hoàn thành hợp đồng, trả đủ tiền thuê; khi đó bà Y có quyền khởi kiện bà M tại vụ án khác. Tuy nhiên, xuyên suốt quá trình tố tụng ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L không chứng minh đã trả tiền cho bà M và cũng trình bày là không có trả tiền thuê cho bà M. Bà M trình bày không liên quan đến việc thuê nhà giữa hai người, không nhận tiền thuê nhà từ ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L. Lời khai nhận của ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L là chứng cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự; do đó, ông Huỳnh Thanh L và bà Huỳnh Thị L phải chịu trách nhiệm về nội

dung văn bản đã ký, chịu trách nhiệm về lời khai của mình là chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê cho bà Y, chưa trả tiền thuê cho bà M nên phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho bà Y như thỏa thuận đã ký.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà Y là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà Y; kháng cáo của bà Y là có căn cứ nên được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Y, ông Huỳnh Thanh L phải chịu.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 351, 472, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 203, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Trần Hải Y đối với bị đơn ông Huỳnh Thanh L, Bà Huỳnh Thị L về việc "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Buộc ông Huỳnh Thanh L, bà Huỳnh Thị L phải trả cho bà Nguyễn Trần Hải Y tiền thuê ki ốt (mặt bằng) là 220.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Chi cục T2 thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Nguyễn Trần Hải Y số tiền 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số X ngày 17/4/2019.

Bị đơn ông Huỳnh Thanh L, Bà Huỳnh Thị L phải chịu số tiền 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Trần Hải Y không phải chịu. Chi cục T2 thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Nguyễn Trần Hải Y 300.000

đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số K ngày 09/12/2019.

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, 7A 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T2 TP T;
- TAND TP T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đào Minh Đa