

Bản án số: 219/2023/DS-PT

Ngày: 19 - 7 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng thuê và bồi
thường thiệt hại về 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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào.

Ông Đặng Minh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 5 và 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê và bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 04 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn N - sinh năm 1982 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Hoàng B, sinh năm: 1959 (có mặt).

Nơi cư trú: Đường H, khóm F, phường F, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, là Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: Anh Trần Bình S (S1) - sinh năm 1981 (vắng mặt); Nơi cư trú: Số F, đường L, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Anh Trần Bình Đ1, sinh năm 1982; Cư trú: Số F, đường L, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp của anh Đ1: Anh Trần Bình S, sinh năm 1981 (vắng mặt); Cư trú: Số F, đường L, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2017, anh Nguyễn Văn N và anh Phan Ngọc H hợp tác mở quán cà phê lấy tên Hoàng P 3. Do không có mặt bằng nên anh N và anh H thỏa thuận thuê phần đất thuộc quyền sử dụng của anh Trần Bình S tọa lạc tại ngã ba góc đường Đ - N, khóm A, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Do đất thuê là đất trồng lúa nên không lập được hợp đồng thuê đất với mục đích kinh doanh. Vì vậy, anh N, anh H thống nhất để anh S đứng ra xin giấy phép kinh doanh dưới hình thức hộ kinh doanh cá thể do anh S đứng tên. Ngày 25/10/2017, anh S được Phòng T2 cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh cá thể, ngành nghề kinh doanh: Quán cà phê, quán có tên là Hoàng phúc C. Với thỏa thuận trên, anh N và anh H thuê hai khu đất của anh S, cụ thể như sau:

- Khu A: Từ ngày 09/9/2017 âm lịch thuê khu đất mặt tiền là đường Đ, giá thuê mỗi tháng là 25.000.000đ, hai tháng thanh toán một lần (trong năm 2017).

- Khu B: Từ ngày 09/10/2017 âm lịch thuê khu đất mặt tiền đường N, giá thuê mỗi tháng 20.000.000đ, thanh toán đầu kỳ hàng tháng (ngày 09 âm lịch hàng tháng).

Theo thỏa thuận giữa hai bên, thời hạn thuê đất là 05 năm. Từ đầu năm 2018 trở về sau, mỗi tháng tăng tiền thuê cả hai khu thêm 9.000.000đ. Việc thuê đất và trả tiền thuê đất do bên thuê ghi chép theo dõi tại “Sổ nhật ký thanh toán tiền thuê mặt bằng”. Bên cho thuê ký nhận tiền hàng tháng vào “Sổ nhật ký thanh toán tiền thuê mặt bằng” của bên thuê. Do khu đất thuê ban đầu là đất trồng, không có công trình gì trên đất nên anh N phải bỏ tiền ra san lấp mặt bằng, trồng cây cảnh, xây hồ cá trang trí, xây dựng cơ sở vật chất, trang thiết bị hoàn thiện của một quán cà phê với tổng vốn đầu tư là 1.300.000.000đ.

Tháng 3/2018, do có khó khăn về tài chính nên anh H rút vốn, anh N đã hoàn trả số tiền hùn vốn của anh H là 650.000.000đ nên anh N tự quản lý quán không còn liên quan gì đến anh H.

Từ lúc thuê đất để kinh doanh đến khi bị chiếm quán, anh N đầu tư vào quán C với tổng số tiền là 2.519.975.000đ.

Đầu tháng 9/2020, anh N đi công tác xa nên có thanh toán trả tiền thuê đất cho anh S 15 ngày. Ngày 14/9/2020, anh S đến quán đòi tiền thuê đất, anh đồng ý

đóng phạt theo thỏa thuận với tổng số tiền là 72.000.000đ gồm 63.000.000đ tiền thuê đất và 9.000.000đ tiền phạt do chậm thanh toán, thống nhất ngày 14/9/2020 sẽ đóng đủ tiền thuê mặt bằng và tiền phạt do chậm thanh toán. Tuy nhiên, đến ngày 15/9/2020, khi quán đang hoạt động, anh S cho người đến đuổi khách, treo bảng ngưng hoạt động trước quán, người nhà của anh N đến gặp anh S 03 lần để thanh toán nhưng anh S không nhận tiền mà đòi lấy lại quán. Đến chiều cùng ngày anh S cúp điện, cúp nước, quây rào lưới B40 xung quanh quán, hàn khóa tất cả các hàng rào sắt phong tỏa quán. Sau đó, anh S đứng ra kinh doanh cà phê và đổi tên cà phê “Nhơn”, toàn bộ trang thiết bị, cơ sở vật chất của quán C đã bị anh S lấy sử dụng để phục vụ cho việc kinh doanh quán cà phê N1. Anh N có báo Công an giải quyết nhưng Công an cho rằng anh S đứng tên đăng ký kinh doanh nên không giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, anh N đã nhận lại một số tài sản và anh N có thay đổi yêu cầu, cụ thể yêu cầu các khoản như sau:

- Công trình xây dựng: 405.806.480đ. Gồm:

+ Mái che: 222.603.600đ;

+ Hàng rào: 77.492.800đ;

+ Sân nền: 105.710.080đ.

- Cây kiềng, vật dụng trong quán (Kèm theo bảng yêu cầu chi tiết) gồm 37 tài sản (Đã loại trừ 05 tài sản không yêu cầu) với tổng số tiền 506.775.000đ.

- Tiền lợi nhuận, thu nhập thực tế bị mất trong 06 tháng bằng: 227.943.600đ.

Tổng cộng anh N yêu cầu anh S hoàn trả và bồi thường thiệt hại tổng số tiền: 1.141.225.000đ.

Đối với yêu cầu phân tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả các khoản với số tiền 96.986.044đ (gồm tiền thuê mặt bằng còn nợ; tiền nợ thuế, điện, nước). Nguyên đơn là anh Nguyễn Văn N đồng ý hoàn trả số tiền 96.986.044đ theo yêu cầu của bị đơn.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:*

Anh xác định quán C 3 là do anh đứng ra đầu tư, sang lắp, xây dựng, sau khi hoàn thành anh cho anh N khoán lại để kinh doanh. Anh không chiếm quán, cúp điện, cúp nước trong quán như anh N trình bày mà do anh N không đóng tiền điện nước nên cơ quan có thẩm quyền cắt điện nước trong quán không cho anh N sử dụng. Anh xác định không cho thuê quán C 3 mà chỉ khoán cho anh N kinh doanh hàng tháng trả lợi nhuận.

Tranh trưng bày trong quán trước khi đem vào quán, anh N có hỏi ý kiến anh nhưng anh không đồng ý mà anh N tự ý đem vào quán; đối với các cây kiềng là do anh N tự mang đến quán để bán cho khách; vật dụng pha chế ngày 18/6/2021, người thân anh N đã chuyển đi một phần, anh có mời trưởng khóm đến chứng kiến việc này. Hiện các tài sản trong quán anh đang quản lý.

Nay anh N yêu cầu anh hoàn trả và bồi thường tổng số tiền 1.141.225.000đ anh không đồng ý.

Đối với nhật ký anh N cung cấp cho Tòa án anh xác định có ký nhận tiền doanh thu hàng tháng ở phía dưới, phần phía trên anh N tự ghi, anh nhận tiền đến ngày 09/6/2020 âm lịch thì ngưng. Sau đó, anh N không nộp tiền cho anh nữa nên anh lấy lại quán từ ngày 15/9/2020 dương lịch.

Đồng thời anh Trần Bình S có yêu cầu phản tố đối với anh Nguyễn Văn N sau khi lấy lại quán, anh S yêu cầu anh N trả lại tiền lợi nhuận như đã thỏa thuận, trả tiền thuê giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân của anh S từ tháng 12/2019 đến tháng 10/2020 và tiền chậm nộp thuế, tiền lương nhân viên hai kỳ, tiền điện, nước, vệ sinh, mạng internet hai kỳ, tiền chăm sóc cây cảnh. Anh S yêu cầu phản tố đối với anh N tổng cộng số tiền là 362.436.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh S có thay đổi yêu cầu, cụ thể yêu cầu anh N thanh toán các khoản gồm:

- Tiền thuê còn nợ từ ngày 09/7/2020 âm lịch đến ngày 28/7/2020 âm lịch (ngày 15/9/2020dl) là 19 ngày bằng 39.900.000đ.

- Nộp trả tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân của anh S từ tháng 12/2019 đến tháng 10/2020 và tiền chậm nộp thuế tổng là 50.232.000đ mà anh S đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế với cơ quan thuế.

- Tiền điện: 5.365.813đ.

- Tiền nước: 1.488.231đ.

Tổng cộng anh S yêu cầu anh N hoàn trả số tiền: 96. 986.044đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2023/DSST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 481, 482 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Trần Bình S hoàn trả cho anh Nguyễn Văn N tổng số tiền 173.058.000đ (Một trăm bảy mươi ba triệu không trăm năm mươi tám ngàn đồng).

Không chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn kiện đòi bị đơn hoàn trả số tiền 968.167.000đ.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc anh Nguyễn Văn N hoàn trả anh Trần Bình S số tiền 96.986.044đ (Chín mươi sáu triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn không trăm bốn mươi bốn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 16/01/2023 nguyên đơn Nguyễn Văn N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn N và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa Bản án sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo hướng buộc bị đơn hoàn trả thêm cho nguyên đơn 141.008.000 đồng ngoài số tiền án sơ thẩm đã buộc hoàn trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Văn N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét mối quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn anh N và bị đơn anh S thừa nhận anh N trả tiền thuê quán, trả tiền thuế, trả tiền điện, nước và tiền thuê nhân viên. Do đó, án sơ thẩm xác định giữa anh N và anh S có thỏa thuận thuê tài sản để kinh doanh cà phê với tên quán C và xác định mối quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng thuê tài sản và bồi thường thiệt hại về tài sản, là có căn cứ.

[2.1] Xét kháng cáo đối với phần yêu cầu tài sản:

[2.1.1] Nguyên đơn anh N xác định khi thuê quán cà phê thì đã có khu A, khu B chưa hoàn thành. Bị đơn anh S đều xác định trước khi anh N, anh H kinh doanh quán cà phê thì phần đất này đã hình thành quán. Như vậy, khi thuê quán, anh N, anh H hợp tác kinh doanh thì phải trang trí lại quán theo ý tưởng của quán C, mục đích chỉnh trang lại quán là nhằm thu hút khách của người kinh doanh. Vì vậy có căn cứ xác định các tài sản có trong quán, 1 phần là của người chủ đứng ra cho thuê là anh S; 1 phần là do anh N sau khi thuê có mua sắm thêm nhằm phục vụ cho việc thu hút khách khi kinh doanh quán cà phê. Quá trình giải quyết cũng như tại

phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm cả nguyên và bị đơn đều xác định tài sản trong quán là của mình nhưng không ai có chứng cứ gì để chứng minh nguồn gốc của các tài sản.

Tại “Biên bản ghi lời khai” vào ngày 03/12/2020 do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C ghi, anh S trình bày: “...Khi khoán lại quán tôi không thống kê tài sản trong quán gồm những gì nên không xác định được trong quán có bao nhiêu bàn ghế, cây cảnh....” (bút lục 455).

Tại “Biên bản ghi lời khai” vào ngày 12/01/2021 do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C ghi, anh S trình bày: “...Tôi (S) xem bảng chi tiết tài sản Nghiệp kê khai, tôi đã xem và xác định như sau: Căn cứ vào số thứ tự trên bảng kê chi tiết tôi xác định các tài sản có số thứ tự 1, 3, 4, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 62, 63, 65, 67, 68, 70 là phần tài sản của N có tại quán C nhưng số lượng các tài sản đó tôi chưa kiểm tra được độ chính xác và giá trị số tài sản tôi không biết được..., phần tài sản nào của N, N chỉ ra để phân định rạch ròi với tôi. Phần nào của N thì tôi trả lại. Phần cây kiểng trong quán cần xác định rõ hơn... (bút lục 453).

Sự việc xảy ra tranh chấp việc thuê và quản lý tài sản từ ngày 15/9/2020 nhưng đến ngày 13/10/2020 anh N mới về Cà Mau trình báo, việc này thể hiện phần nào anh bỏ mặc các tài sản cho người khác quản lý mà không có sự kiểm kê hay yêu cầu cơ quan có thẩm quyền can thiệp.

[2.1.2] Do cả hai bên đều không có chứng cứ chứng minh tài sản của mình, không thống kê tài sản khi thực hiện việc thuê mượn, không thống kê tài sản khi xảy ra tranh chấp, nên đôi bên đều phải chịu thiệt hại do việc không chứng minh được yêu cầu của mình về tài sản tranh chấp. Án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là chưa đúng, cần phải chia đôi giá trị số tài sản mà các bên thừa nhận nhưng không thống nhất của ai. Anh S tiếp tục sử dụng tài sản, trả lại cho anh N $\frac{1}{2}$ giá trị bằng tiền. Còn đối với những tài sản anh S thống nhất là của nguyên đơn (theo biên bản ghi lời khai bút lục 453), thì phải buộc thanh toán lại cho nguyên đơn bằng tiền, giao hiện vật cho bị đơn tiếp tục sử dụng.

Do cả hai bên đều không có chứng cứ chứng minh tài sản, nên Hội đồng xét xử căn cứ lời trình bày của 2 bên thông qua: “Biên bản ghi lời khai” vào ngày 12/01/2021 do Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố C ghi (bút lục 453), “Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ” vào ngày 13/01/2022 (bút lục 312, 313); “Bản chi tiết tài sản có tại quán C (bút lục 193, 194); “Yêu cầu chi tiết” (bút lục từ 584 đến 588) để giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định những tài sản nào đã định giá thì yêu cầu thanh toán theo giá đã định. Những tài sản nào chưa định giá thì lấy 50% giá đã đưa ra trong Bản kê chi tiết tài sản có tại quán C” thể hiện tại bút lục 193, 194. Hội đồng xét xử thấy quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là anh S đã xem, đã xác định tài sản, mức giá mà nguyên đơn là anh N đưa ra và không có ý

kiến gì, do đó mức giảm 50% theo đề nghị của anh N là có cơ sở chấp nhận. Do đó, ngoại trừ 5 loại tài sản án sơ thẩm đã buộc anh S thanh toán lại cho anh N bằng tiền gồm: 04 cây xanh, 01 tranh ép lụa, 01 bàn thu ngân bằng gỗ, 50 bộ bàn gỗ (01 bàn 04 ghế), 05 kệ úp ly, với tổng số tiền là 143.870.000 đồng (1). Số tài sản còn lại được phân định như sau:

[2.1.3] Tài sản anh S thống nhất theo danh sách do anh N lập nhưng tranh chấp, sẽ được chia hai, gồm (số thứ tự theo Bản chi tiết tài sản có tại quán C (bút lục 193, 194):

- Số 2: 02 cây Mai vàng 30.000.000đ. Giảm 50% = 15.000.000đ;
- Số 6: 02 cây L sam bonsai 12.000.000đ. Giảm 5% = 6.000.000đ;
- Số 8: 04 cây Mai chiếu thủy trong chậu. Định giá 18.000.000đ;
- Số 10: 01 cây bông T lá lớn 03 màu. Định giá 5.000.000đ;
- Số 12: 01 cây Lộc vùng (định giá 1.800.000 đồng) + 09 cây Tha La (thực tế có 03 cây), định giá 4.800.000 đồng. Định giá tổng cộng 6.600.000đ;
- Số 13: 04 cây Phát tài núi + chậu. Định giá 2.000.000đ;
- Số 14: 05 cây Sam núi bonsai 2.500.000đ. Giảm 5% = 2.500.000đ;
- Số 25: 25 bộ bàn ghế (thực tế có 16 bộ). Định giá 59.200.000đ;
- Số 27: 03 bộ tranh cổ (thực tế có 01 bộ tranh lớn, anh N thống nhất 01 bộ = 10.000.000đ. Giảm 5% = 5.000.000đ;
- Số 32: Cá K 35 con 45.000.000đ. Giảm 5% = 22.500.000đ;
- Số 33: Cá Tra trắng, cá Trê hồng 15.000.000đ. Giảm 5% = 7.500.000đ;
- Số 34: 03 máy bơm (thực tế có 2 máy). 3.533.000đ. Giảm 5% = 1.766.000đ;
- Số 35: 01 máy bơm oxi. Định giá 1.650.000đ;
- Số 52: 01 máy in phiếu 1.000.000đ. Giảm 5% = 500.000đ;
- Số 55: 02 ấm nước nóng 3.000.000đ. Giảm 5% = 1.500.000đ;
- Số 56: 01 dàn âm thanh 4.500.000đ. Giảm 5% = 2.250.000đ;
- Số 57: 02 phích đá giữ nhiệt loại nhỏ 2.000.000đ. Giảm 5% = 1.000.000đ;
- Số 65: Hệ thống đèn chiếu sáng trang trí 40.000.000đ. Giảm 5% = 20.000.000đ;
- Số 67: Mái che di động 4 dàn kéo (thực tế có 1 dàn). Anh N đồng ý yêu cầu 1 dàn = 20.000.000đ. Giảm 5% = 10.000.000đ;
- Số 70: Bộ K sắt để làm 300m² mái che di động + công thợ 60.000.000đ. Giảm 5% = 30.000.000đ.

Các loại tài sản nêu trên, tổng trị giá 210.516.000đ : 2 = 105.258.000đ. Giao anh S tiếp tục sử dụng số tài sản nêu trên, anh S phải thanh toán cho anh N 105.258.000đ (2).

[2.1.4] Tài sản anh S thống nhất theo danh sách do anh N lập và thừa nhận của anh N, gồm:

- Số 20: Trầu bà, L1 tím, đô la, Thủy T1, hạt dưa (200 chậu) 10.000.000đ. Giảm 50% = 5.000.000đ;
- Số 21: Lan chậu nhỏ 900.000đ. Giảm 50% = 450.000đ;
- Số 22: Lan chậu lớn 1.500.000đ. Giảm 50% = 750.000đ;
- Số 23: 01 chậu Sứ Thái 2.000.000đ. Giảm 50% = 1.000.000đ;
- Số C: Máy xay cà phê 5.700.000đ. Giảm 50% = 2.850.000đ;
- Số 37: 01 máy xay sinh tố 2.500.000đ. Giảm 50% = 1.250.000đ;
- Số 38: 01 máy ép nước cam 1.200.000đ. Giảm 50% = 600.000đ;
- Số 40: 01 máy xay đá 800.000đ. Giảm 50% = 400.000đ;
- Số 44: 01 tủ nhôm 4.000.000đ. Giảm 50% = 2.000.000đ;
- Số 45: 300 cái ly 2.700.000đ. Giảm 50% = 1.350.000đ;
- Số 47: Bộ bình trà (30 cái) 600.000đ. Giảm 50% = 300.000đ;
- Số 48: 04 phích đá giữ nhiệt 5.000.000đ. Giảm 50% = 2.500.000đ;
- Số 49: 01 bộ bếp ga 2.500.000đ. Giảm 50% = 1.250.000đ;
- Số 50: 01 máy chấm công 1.500.000đ. Giảm 50% = 750.000đ;
- Số 51: 01 bộ máy tính bàn 3.000.000đ. Giảm 50% = 1.500.000đ;
- Số 58: 25 cây quạt treo tường 12.500.000đ. Giảm 50% = 6.250.000đ;
- Số 59: 01 quạt đứng công nghiệp 2.000.000đ. Giảm 50% = 1.000.000đ;
- Số 63: vật dụng pha chế (muỗng, ly) 5.000.000đ. Giảm 50% = 2.500.000đ.

Các loại tài sản nêu trên, tổng trị giá 35.750.000đ. Giao anh S tiếp tục sử dụng số tài sản nêu trên, anh S phải thanh toán cho anh N 35.750.000đ (3).

[2.2] Kháng cáo về tiền làm hàng rào: Nguyên đơn xác định anh là người xây dựng hàng rào trong quá trình thuê và yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 77.492.800đ, bị đơn không đồng ý vì cho rằng bị đơn là người xây dựng. Tại “Biên bản ghi lời khai” ngày 23/12/2020, anh N khai: “...Khu A giáp đường Đ, lúc này khu A có mặt bằng hoàn chỉnh, có hàng rào giáp Đình Tiên H1...” (bút lục 474)

Thực tế qua xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 20/6/2023 thì hiện khu B không có hàng rào. Tại cấp phúc thẩm, anh N cung cấp hình ảnh khu B, qua xem xét hình ảnh thì khu B không có hàng rào, mà chỉ là những thanh sắt cao khoảng vài tấc hàn liên kết như hàng rào gỗ nông thôn, mục đích để trang trí. Hơn nữa, nếu

khu B có hàng rào thì khi xảy ra tranh chấp, bị đơn không cần kéo lưới B40 để rào lại khu B mà chỉ cần khóa cổng như khu A. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn về việc hoàn trả tiền xây dựng hàng rào với số tiền 77.492.800đ là không được chấp nhận.

[2.3] Kháng cáo về tiền làm mái che: Nguyên đơn xác định diện tích mái che là $900,5\text{m}^2$ do anh tiến hành thực hiện nên yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 222.603.600đ nhưng tại “Bản chi tiết có tại quán C do anh N liệt kê và nộp cho Tòa án (bút lục 193, 194) thể hiện “Bộ K sắt để làm 300m^2 mái che di động (không phải $900,5\text{m}^2$ như anh N yêu cầu). Điều này cho thấy anh N khai không chính xác về việc làm mái che. Tại “Biên bản thẩm định tại chỗ” ngày 20/6/2023 (bút lục...) anh N xác định lúc làm mái che có bản vẽ nhưng thực tế làm không theo bản vẽ. Anh S thì xác định khi làm mái che, không có bản vẽ.

Do 2 bên khi xây dựng mái che không làm theo bản vẽ, không ai có chứng cứ gì chứng minh về diện tích mái che. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm các bên đều xác định mái che hiện không còn như hiện trạng trước khi tranh chấp. Do anh N không chứng cứ nào khác chứng minh cho trình bày của mình về yêu cầu mái che là có căn cứ và do anh N xác định diện tích mái che có phần mâu thuẫn, do đó án sơ thẩm chỉ chấp nhận diện tích mái che a N làm thêm 90m^2 theo sự thừa nhận của bị đơn, là đúng. Cụ thể: $90\text{m}^2 \times 309.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\% = 22.248.000\text{đ}$ (4).

[2.4] Kháng cáo về tiền làm sân nền: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã đầu tư với diện tích $380,8\text{m}^2$. Khi thực hiện việc thuê giữa 2 bên không có làm hợp đồng, mà chỉ có quyền “Nhật ký thanh toán tiền thuê mặt bằng”, thể hiện thời gian thuê: 05 năm; giá thuê: Mặt bằng để xây dựng. Đối với anh S xác định trong Nhật ký thanh toán tiền thuê mặt bằng” không có nội dung “Mặt bằng để xây dựng”. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh N thừa nhận anh có ghi thêm nội dung “Mặt bằng để xây dựng” vô Nhật ký thanh toán mặt bằng (bút lục 542). Điều này thể hiện anh N trình bày không đúng sự thật về việc xây dựng quán. Bị đơn thừa nhận nguyên đơn có đầu tư sân nền với diện tích 25m^3 nên đồng ý hoàn lại theo giá của cơ quan thẩm định giá. Theo xác nhận của các cửa hàng vật liệu xây dựng anh N đã mua như cửa hàng Đ2, Đ, tại các biên bản làm việc với cửa hàng vật liệu xây dựng Đ, Đức M thừa nhận có chở vật liệu đến quán C nhưng không nhớ thời gian và cũng không biết ai là người mua và trả tiền cũng không còn chứng từ hoá đơn. Từ những nhận định và chứng cứ trên, nên án sơ thẩm không có cơ sở chấp nhận việc nguyên đơn là người đứng ra đầu tư toàn bộ sân nền, mà có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn với diện tích 25m^3 theo sự thừa nhận của bị đơn, là đúng. Cụ thể: $25\text{m}^3 \times 347.000\text{đ}/\text{m}^3 \times 80\% = 6.940.000\text{đ}$ (5).

[2.5] Kháng cáo đối với yêu cầu lợi nhuận, thu nhập thực tế bị mất trong 06 tháng do bị chiếm quán và chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn, trái pháp luật với số tiền: 227.943.600đ.

Xét thấy: Các đương sự không thiết lập hợp đồng, không quy định rõ ràng về điều kiện dẫn đến chấm dứt hợp đồng. Theo anh N xác định theo thỏa thuận thanh toán tiền vào ngày đầu của tháng thuê, được trễ tối đa không quá 05 ngày. Tại phiên tòa cả nguyên và bị đơn đều thừa nhận khi thuê thỏa thuận trả tiền thuê

theo kỳ hạn (ngày đầu của tháng). Tuy nhiên, anh N đã thanh toán trễ theo thỏa thuận là 19 ngày, điều này thể hiện anh N đã vi phạm thỏa thuận và anh S có quyền chấm dứt thực hiện hợp đồng. Do đó xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chấm dứt thì anh N có lỗi, nên anh N phải tự gánh chịu hậu quả phần thiệt hại, vì vậy anh N yêu cầu bồi thường số tiền 227.943.600đ, án sơ thẩm không chấp nhận, là có căn cứ.

[2.6] Bài phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn không phù hợp với những nhận định nêu trên nên không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những chứng cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn N, sửa 1 phần Bản án số 09/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của TAND thành phố Cà Mau như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau. Buộc anh S thanh toán cho anh N tổng số tiền của các khoản (1), (2), (3), (4), (5), cụ thể:

$143.870.000 + 105.258.000đ + 35.750.000đ + 22.248.000đ + 6.940.000đ = 314.066.000đ.$

[4] Đối với yêu cầu phản tố, án sơ thẩm đã xác định tổng số tiền bị đơn yêu cầu và được nguyên đơn đồng ý hoàn trả là: 96.986.044đ. Tuy nhiên, cần phải làm tròn số là 96.986.000đ để việc thi hành án được khả thi.

[5] Về chi phí tố tụng: Căn cứ hợp đồng thẩm định giá và biên bản thanh lý hợp đồng, phiếu thu thì chi phí tố tụng số tiền là 7.400.000đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn lại khoản tiền này. Xét thấy, do chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn nên nguyên đơn và bị đơn đều chịu chi phí tố tụng theo tỷ lệ tương đương số tiền được chấp nhận. Cụ thể: Nguyên đơn chịu 72,5% = 5.365.000đ. Bị đơn phải chịu 27,5% = 2.035.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã thanh toán cho cơ quan thẩm định giá nên buộc bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 2.035.000đ.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, các đương sự phải chịu theo quy định. Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận 1 phần kháng cáo của anh Nguyễn Văn N.

Sửa 1 phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của TAND thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc anh Trần Bình S hoàn trả cho anh Nguyễn Văn N tổng số tiền 314.066.000đ (ba trăm mười bốn triệu không trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

- Không chấp nhận một phần khởi kiện của anh Nguyễn Văn N kiện đòi anh Trần Bình S hoàn trả số tiền 827.159.000đ (tám trăm hai mươi bảy triệu một trăm năm mươi chín ngàn đồng).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc anh Nguyễn Văn N hoàn trả anh Trần Bình S số tiền 96.986.000đ (chín mươi sáu triệu chín trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

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

2. Chi phí tố tụng:

- Anh Nguyễn Văn N phải chịu 5.365.000đ theo hợp đồng số 1050/TNB-TVĐV-CN-CM (đã nộp xong).

- Buộc anh Trần Bình S hoàn trả anh Nguyễn Văn N số tiền chi phí tố tụng 2.035.000đ (hai triệu không trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

3. Án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

- + Anh Nguyễn Văn N phải chịu 36.814.000đ (ba mươi sáu triệu tám trăm mười bốn ngàn đồng), ngày 24/5/2021 anh N đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 50.348.000đ, theo biên lai thu số 0001097 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ, anh N được hoàn lại 13.534.000đ (mười ba triệu năm trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

- + Anh Trần Bình S phải chịu án phí số tiền 15.703.000đ (mười lăm triệu bảy trăm lẻ ba ngàn đồng). Ngày 13/7/2021 anh S đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 8.610.000đ, theo biên lai thu số 0001300 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ, anh S phải nộp tiếp 7.093.000đ (bảy triệu không trăm chín mươi ba ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Văn N không phải chịu, ngày 17/01/2023 đã dự nộp 300.000đ theo biên lai số 0002716, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được hoàn lại.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Trung

Đinh Cẩm Đào

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

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

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Cao Khánh