

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **611/2023/DS-PT**

Ngày: 07/12/2023

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

Các Thẩm phán:

1. Bà **Lâm Ngọc Tuyên**.

2. Ông **Trương Vĩnh Hữu**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Thủy**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Phan Thị Thanh Xuân**, Kiểm sát viên.

Ngày **07** tháng **12** năm **2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 319/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 174/2023/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 839/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Anh **Lê Văn L**, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

** Bị đơn:* Anh **Nguyễn Tuấn H**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền: Ông **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1974. Địa chỉ: ấp Long Thạnh xã Long An, huyện CT, Tiền Giang (có mặt)

** Người kháng cáo:* Bị đơn **Nguyễn Tuấn H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Lê Văn L trình bày:*

Nguyên đơn Lê Văn L khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Tuấn H trả số tiền là 72.000.000 đồng lý do: Vào ngày 07/3/2022 anh Nguyễn Tuấn H là chủ tiệm áo cưới PN

có cho anh thuê lại tiệm áo cưới PN với giá tiền là 6.000.000 đồng/tháng, bên anh H sẽ thanh toán lại tiền nhà với chủ mỗi tháng. Anh đặt cọc 01 năm tiền nhà là 72.000.000 đồng, thời gian thuê 02 năm kể từ ngày 07/3/2022 đến ngày 07/3/2024 hết hợp đồng. Anh sẽ thanh toán tiền nhà mỗi tháng 6.000.000 đồng, Nếu bên nào vi phạm hợp đồng sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nếu không tiếp tục thuê thì báo trước 01 tháng và anh H hoàn lại tiền đặt cọc. Tuy nhiên, trong quá trình thuê được 04 tháng thì anh H không bảo đảm cơ sở vật chất, không cho thay đổi bằng hiệu đến ngày 12/6/2022 anh L báo trước cho anh H trước 01 tháng việc trả lại mặt bằng và không thuê nữa thì anh H không đồng ý. Do đó, anh khởi kiện yêu cầu anh H trả lại 72.000.000 đồng, thời gian thuê tổng cộng là 05 tháng thì kết thúc.

** Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của bị đơn, anh Nguyễn Hoàng A trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Anh H thống nhất số tiền cọc 01 năm tiền nhà mà hai bên giao nhận là 72.000.000 đồng, tuy nhiên số tiền cọc này anh H trừ vào 12 tháng tiền thuê nhà, anh L đã đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mà không báo trước cho anh H, do đó anh H không có lỗi nên không đồng ý trả lại tiền cọc tiền nhà 72.000.000 đồng cho anh L.*

Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2023/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 481 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn L.

Buộc bị đơn Nguyễn Tuấn H có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Lê Văn L số tiền 42.000.000 đồng, thời hạn trả khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, án phí và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

* Ngày 22 tháng 6 năm 2023, bị đơn Nguyễn Tuấn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận của các đương sự, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn Nguyễn Tuấn H thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Lê Văn L và bị đơn Nguyễn Tuấn H thống nhất vào ngày 07/3/2022, anh Lê Văn L có thuê lại tiệm áo cưới “PN” của anh

Nguyễn Tuấn H, giá thuê mỗi tháng 6.000.000 đồng, thời hạn thuê 02 năm, (từ ngày 07/3/2022 đến ngày 07/3/2024); anh L đặt cọc trước 01 năm tiền nhà là 72.000.000 đồng; anh L sẽ thanh toán tiền thuê nhà mỗi tháng. Hai bên có lập giấy thuê tiệm ngày 07/3/2022. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Lê Văn L và anh Nguyễn Tuấn H thống nhất thời gian anh L đã thuê nhà là 05 tháng.

Anh Nguyễn Tuấn H kháng cáo không đồng ý trả cho anh Lê Văn L số tiền 42.000.000 đồng như bản án sơ thẩm đã xét xử. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, anh Lê Văn L và anh Nguyễn Hoàng A, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Tuấn H thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng thuê tiệm ngày 07/3/2022 và thỏa thuận anh Nguyễn Tuấn H có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn L số tiền 22.000.000 đồng, thực hiện trong thời hạn 01 tháng, tính từ ngày 07/12/2023 đến ngày 07/01/2024.

Xét việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ

[4] Về án phí: Anh Nguyễn Tuấn H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 472, 473, 474, 476, 477, 478, 481 và khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Xử: Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Lê Văn L và bị đơn Nguyễn Tuấn H, người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng A tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 174/2023/DS-ST ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện CT tỉnh Tiền Giang.

- Hủy hợp đồng thuê tiệm ngày 07/3/2022 được ký kết giữa anh Lê Văn L và anh Nguyễn Tuấn H.

- Anh Nguyễn Tuấn H có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn L số tiền 22.000.000 đồng (Hai mươi hai triệu đồng). Thực hiện trong thời hạn 01 tháng, từ ngày 07/12/2023 đến hết ngày 07/01/2024.

Kể từ ngày anh Lê Văn L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Tuấn H chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: Anh Nguyễn Tuấn H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0021941 ngày 29/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang, nên xem như nộp xong án phí phúc thẩm.

Anh Nguyễn Tuấn H phải nộp 1.100.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại anh Lê Văn L số tiền 1.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0021224 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

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

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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện CT;
 - Chi cục THADS huyện CT;
 - Các đương sự;
 - Cổng thông tin điện tử;
 - Lưu hồ sơ vụ án.
- DSPT-2023-Tâm

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm