

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 180/2022/DS-PT

Ngày: 02-8- 2022

V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất và tài sản, bồi
thường thiệt hại về tài sản”

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

**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: Ông Nguyễn Thanh Triều.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy;
Bà Trần Thị Kim Em.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Vân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 7, ngày 02 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản, bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đinh Văn N, sinh năm 1945.

2. Bà Đoàn Thị Hồng L, sinh năm 1948.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Cùng uỷ quyền cho: Ông Nguyễn Văn Trung, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: số CV, tổ 34, Khu 2, thị trấn C2, huyện C, Tiền Giang

- Bị đơn:

1. Bà Đỗ Cẩm L1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp 11, xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Võ Thị R, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp 9A, xã M, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền: Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: số YY, Nguyễn Văn Giác, Phường Y, TP. M, Tiền Giang

Theo văn bản uỷ quyền lập ngày 27/01/2021 tại Văn phòng Công chứng Mỹ Thuận.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn ông Đinh Văn N, bà Đoàn Thị Hồng L và đại diện theo ủy quyền Nguyễn văn T1 thống nhất trình bày:*

Ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1181, tờ bản đồ số HCC6, diện tích 1.659m² do UBND huyện C cấp ngày 04/4/1998 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nH do UBND huyện C cấp ngày 07/12/2006 tọa lạc ấp A, xã A1, huyện C, tỉnh Tiền Giang trên thửa đất này ông bà có xây dựng nhà kho và các thiết bị mục đích để cho thuê.

Ngày 24/02/2018 ông N có ký hợp đồng cho thuê nhà kho số 02-02/2018/HĐTK với bà Đỗ Cẩm L1, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 24/02/2018 đến ngày 24/02/2023, trong hợp đồng thuê hai bên không xác định diện tích kho cho thuê, nhưng theo diện tích thẩm định thực tế của Tòa án thì 374,29m², các máy móc thiết bị như máy tách màu, băng tải lên gạo, giá thuê đất và kho cụ thể:

+ Ngày 24/02/2018 – 24/02/2020 tiền thuê 30.000.000 đồng/tháng.

+ Ngày 24/02/2020 – 24/02/2023 tiền thuê 40.000.000 đồng/tháng.

Ngày 22/11/2018 ông N, bà L1 với bà R xác lập biên bản bàn giao cụ thể bà L1 sẽ bàn giao kho đã thuê lại cho bà R và ông N thống nhất với giá thuê mới là 50.000.000 đồng, thời hạn thuê 05 năm từ ngày 23/11/2018 đến ngày 23/11/2023, sau khi các bên thống nhất ký tên bàn giao xong thì bà R vào quản lý thuê kho này của ông N. Sau đó, bà R có thay đổi thiết bị như cân đầu ra và bờ đai nhỏ, băng tải gạo trong kho, nhưng từ ngày 22/11/2018 đến ngày 22/4/2020 thì bà R chỉ trả tiền thuê kho cho ông N chỉ 40.000.000 đồng/tháng, do kho thấp, mái bị mưa dột nên đã thông báo cho bà R biết để ông N sửa chữa lại kho như nâng nền, lợp lại mái tole, ngăn vách giữa các kho, làm cửa mới, thời gian sửa chữa lại là 01 tháng, đến ngày 22/5/2020 thì kho ông N đã sửa chữa lại xong, thì ông N có thông báo cho bà R biết để tiếp tục thực hiện việc kinh doanh, nhưng phía bà R không lại thuê nên ông N đã cho người khác thuê kho nhưng phía bà R ngăn cản không cho ông N cho người khác thuê kho, sau đó ông N có báo với chính quyền địa phương đến giải quyết.

Do bà R không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê kho hàng tháng, nên đã vi phạm hợp đồng thuê kho hai bên đã ký kết. Nay ông N và bà L yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Chấm dứt hợp đồng cho thuê kho trước thời hạn, đối với hợp đồng số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa ông N với bà L1 và bà R.

+ Buộc bà R phải tháo dỡ, di dời cân đầu ra gắn liền với bờ đai nhỏ và 01 băng tải ra khỏi nhà kho.

+ Buộc bà R có nghĩa vụ trả tiền thuê kho hàng tháng từ ngày 22/11/2018 đến ngày 22/4/2020 là 17 tháng x 10.000.000 đồng = 170.000.000 đồng và trả tiền thuê kho hàng tháng từ tháng 06/2020 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử mỗi tháng trả 50.000.000 đồng, trả 01 lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Trung đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông N và bà L xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà R trả tiền thuê 50.000.000 đồng trong tháng 5/2020 vì ông N và bà L sửa chữa kho.

** Bị đơn bà Võ Thị R và đại diện theo ủy quyền là chị Nguyễn Thị Ngọc Hà thống nhất trình bày:*

Trước đây ngày 24/02/2018 bà R và bà L1 có hùn thuê kho của ông N, nhưng hợp đồng thuê kho do bà L1 trực tiếp ký kết với ông N, ngày 22/11/2018 bà R và bà L1 với ông N mới ký biên bản bàn giao về việc bà L1 sẽ giao kho đã thuê toàn bộ cho bà R, nhưng bà R phải hoàn trả lại cho bà L1 số tiền 280.000.000 đồng tiền đầu tư các thiết bị như điện, mua cân xả gạo, cân gạo từ dưới sông lên, 03 băng tải, cân điện tử, lợp mái tole lại, làm phòng lắp ráp, sửa dây băng tải, sửa gào bồ đãi, di dời mái nén khí, bàn, tủ, mán xối làm nhà kho, còn lại tiền đặt cọc cho ông N 180.000.000 đồng tới cuối hợp đồng mới thanh toán lại. Trong hợp đồng thuê kho giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa bà R và bà L1 với ông N thì trong giấy tờ không có ghi diện tích kho cho thuê là bao nhiêu, chỉ ghi giáp kho với người khác, còn vị trí nhà kho cũ có xây tường xây cao 5m, dài 10m, có nhà vệ sinh, giữa kho rào lưới B40.

Sau khi ký tờ bàn giao ngày 22/11/2018, do ông N đã đổi lại máy tách màu mới nên hai bên thỏa thuận giá thuê 50.000.000 đồng/tháng. Từ khi thuê đến ngày 31/5/2020 hàng tháng bà R trả tiền thuê hàng tháng cho ông N là 50.000.000 đồng, khi trả tiền thuê cho ông N thì không có làm giấy tờ gì. Do từ ngày 31/5/2020 ông N yêu cầu bà R di dời hàng hóa đồ đạc để sửa chữa lại kho đến ngày 19/8/2020 thì ông N có điện thoại yêu cầu bà R qua nhận kho thuê, nhưng khi qua thì thấy diện tích kho bị thu hẹp lại khoảng 165,25m² bà R yêu cầu ông N phải giao kho thuê đúng diện tích thuê kho trước đây nhưng ông N không thực hiện, mà ông N cho người khác thuê hai bên cãi vã và có yêu cầu Công an xã A1 đến giải quyết nhưng không có lập biên bản, nhưng công an yêu cầu ngưng hoạt động để ra Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Hà đại diện ủy quyền của bị đơn bà R có ý kiến trình bày xác định sau khi ông N, bà L1 và bà R ký biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 thì giữa ông N với bà R tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê kho theo hợp đồng cũ số 02 ngày 24/02/2018 chứ hai bên không có ký hợp đồng mới theo thỏa thuận tại biên bản bàn giao, nên giá thuê kho căn cứ theo hợp đồng cũ là 40.000.000 đồng/tháng chứ không phải 50.000.000 đồng như phía nguyên đơn trình bày. Cho nên, giá thuê hàng tháng là 40.000.000 đồng phía bà R đã trả đầy đủ không có nợ số tiền thuê nào của ông N.

Từ ngày 31/5/2020 ông N sửa chữa lại kho thì các tài sản trong kho của bà R đã di dời đi qua chỗ khác để nhờ ở kho Kim Long như 01 bàn làm việc gỗ, 01 bộ ghế salon, 01 bộ trường kỷ, 01 máy lạnh, 01 tủ lạnh, 01 máy nước nóng nước lạnh, 01 cây băng tải bán, 01 cân điện tử, 01 cân bàn, 01 tivi; phòng kiến nhôm di dời qua nhà ông N. Ngày 13/10/2020 Tòa án có tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần kho thuê thì hiện tại trong kho ông N làm mới lại trong kho chỉ còn 01 cân điện tử và 01 bộ bồ đãi, 01 băng tải bao gồm dây điện và mô-tua, 01 dây và gào bồ đãi. Ngoài ra, trong kho không còn tài sản nào của bà R trong kho của ông N.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông N và bà L thì bà R không đồng ý, vì khi thuê kho hàng tháng đều trả tiền đầy đủ cho ông N, nhưng chỉ từ ngày 31/5/2020

thì do ông N sửa chữa kho nên không có thuê, còn từ ngày 19/8/2020 do kho ông N sửa chữa bị thu hẹp nên lỗi này là do ông N không phải lỗi của bà R.

Nay bà R có yêu cầu phản tố đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với ông N và bà L theo hợp đồng số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa ông N, bà L1 với bà R. Bà R yêu cầu ông N phải bồi thường số tiền thiệt hại tổng cộng là 837.666.000 đồng và yêu cầu ông N có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng, tổng cộng 1.017.666.000 đồng bồi thường một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn bà Đỗ Cẩm L1 trình bày:

Ngày 24/02/2018 bà L1 với bà R cùng hùn thuê kho của ông Đinh Văn N để kinh doanh lúa gạo, bà L1 là người trực tiếp ký hợp đồng thuê với ông N, hợp đồng hai bên ký không có công chứng chứng thực, thời gian thuê 05 năm từ ngày 24/02/2018 đến ngày 24/02/2023, giá thuê 02 năm đầu là 30.000.000 đồng, 03 năm tiếp theo là 40.000.000 đồng, khi ký hợp đồng bà L1 có đặt cọc trước tiền thuê là 180.000.000 đồng, bà L1 đã nhận tài sản thuê sau khi ký hợp đồng xong. Cho đến ngày 22/11/2018 bà L1, bà R với ông N thỏa thuận bà L1 không thuê kho nữa mà bàn giao toàn bộ tài sản thuê lại cho bà R, bà R đã trả số tiền 280.000.000 đồng cho phía bà L1 xong, chỉ còn lại tiền đặt 180.000.000 đồng ông N giữ thì bà L1 với bà R có thỏa thuận bà R có trách nhiệm nhận số tiền cọc này từ ông N trả khi hết hợp đồng, thì bà R hoàn lại 1/2 số tiền này cho bà L1 sau. Cho nên, trong vụ án này bà L1 không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, nếu sau này bà R không trả cho bà L1 thì bà L1 khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 422, 424, 427, 472, 473, 481, 482, 589 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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, Điều 2 Luật người cao tuổi.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L về việc không yêu cầu bà Võ Thị R trả tiền thuê tháng 5/2020 với số tiền 50.000.000 đồng (N mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Đinh Văn N, bà Đoàn Thị Hồng L, bà Đỗ Cẩm L1 với bà Võ Thị R về việc chấm dứt hợp đồng thuê số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa ông N với bà L1 và bà R.

Buộc bà Võ Thị R phải tháo dỡ, di dời cân đầu ra gắn liền với bờ đai nhỏ và 01 băng tải ra khỏi kho của ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L trên thửa đất số 1181, tờ bản đồ số HCC6, diện tích 1.659m² do UBND huyện C cấp ngày 04/4/1998 cho ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, Tiền Giang.

Buộc bà Võ Thị R có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L số tiền 470.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị R.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Đinh Văn N, bà Đoàn Thị Hồng L, bà Đỗ Cẩm L1 với bà Võ Thị R về việc chấm dứt hợp đồng thuê số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa ông N với bà L1 và bà R.

Buộc ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L trả lại tiền đặt cọc cho bà Võ Thị R số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị R về việc yêu cầu ông Đinh Văn N bồi thường thiệt hại số tiền 837.666.000 đồng (Tám trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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.

5. Về án phí: Bà Võ Thị R phải chịu 59.929.000 đồng (Năm mươi chín triệu chín trăm hai mươi chín ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004144 ngày 08/10/2020 và số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004540 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Tiền Giang, nên bà Võ Thị R còn phải nộp tiếp số tiền 38.629.000 đồng (Ba mươi tám triệu sáu trăm hai mươi chín ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ số tiền 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/01/2021, bị đơn bà Võ Thị R kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và đơn kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án đề nghị không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị R về việc yêu cầu ông Đinh Văn N bồi thường thiệt hại số tiền 837.666.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, lời trình bày đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn; nghe quan điểm của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Võ Thị R có mặt, bà Đỗ Cẩm L1 có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Đỗ Cẩm L1.

[2] Xét thời hiệu kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị R kháng cáo và còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét về quan hệ tranh chấp: ông Đinh Văn N bà Võ Thị Hồng L kiện bà Võ Thị R còn nợ số tiền thuê kho mỗi tháng 10.000.000 đồng và yêu cầu trả tiền thuê kho hàng tháng do bà R không nhận lại kho để kinh doanh yêu cầu bà R mỗi tháng trả tiếp 50.000.000đồng, Bà R có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Đinh Văn N bồi thường thiệt hại số tiền 837.666.000 đồng do việc ông N vi phạm hợp đồng cho nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản, bồi thường thiệt hại về tài sản”.

[4] Về nội dung kháng cáo bị đơn bà Võ Thị R có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cầu Tòa phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Võ Thị R.

[5] Các chứng cứ có trong hồ sơ và thu thập trong quá trình xét xử phúc thẩm cho thấy:

+ Căn cứ vào lời thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn cho thấy trước khi ông N cho bà R thuê thì ngày 24/02/2018 ông N có ký hợp đồng cho thuê nhà kho số 02-02/2018/HĐTK với bà Đỗ Cẩm L1, thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày 24/02/2018 đến ngày 24/02/2023, trong hợp đồng thuê kho giữa ông N và Bà L1 có thỏa thuận thời gian thuê, giá cả thuê hàng tháng.

Đến ngày 22/11/2018 giữa ông N, bà L1 với bà R xác lập biên bản bàn giao cụ thể bà L1 sẽ bàn giao kho đã thuê lại cho bà R và ông N thống nhất với giá thuê mới là 50.000.000 đồng, thời hạn thuê 05 năm từ ngày 23/11/2018 đến ngày 23/11/2023, sau khi các bên thống nhất ký tên bàn giao xong thì bà R vào quản lý thuê kho này của ông N.

Trong biên bản bàn giao kho giữa ông N và bà R và bà L1 đôi bên có ghi rõ sau khi bàn giao kho xong giữa ông N và bà R có trách nhiệm lập lại hợp đồng mới, nhưng sau khi bà R tiếp nhận kho và kinh doanh thì đôi bên không lập hợp đồng mới, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng căn cứ vào biên bản bàn giao đôi bên thực hiện xem như đây là hợp đồng, mặc dù trong biên bản có ghi rõ đôi bên sẽ lập lại hợp đồng mới,

Bị đơn thừa nhận là khi tiến hành bàn giao kho đôi bên thống nhất giá thuê như biên bản bàn giao kho là mỗi tháng trả 50.000.000đồng, sau khi nhận kho xong, giữa ông N, bà L và bà R có thỏa thuận mỗi tháng 40.000.000đồng đôi bên chỉ thỏa thuận miệng và phía bị đơn đã trả đầy đủ mỗi tháng 40.000.000đồng và đã trả trong vòng 17 tháng. Nguyên đơn cho rằng đôi bên không có thỏa thuận mỗi tháng trả 40.000.000đồng, nhưng thừa nhận bị đơn đã trả đủ 17 tháng, nhưng mỗi tháng còn thiếu 10.000.000đồng lý do nguyên đơn

không đòi số tiền còn thiếu này và để thời gian kéo dài đến 17 tháng là để bảo vệ uy tín của bị đơn trong các giao dịch làm ăn cho nên đến ngày khởi kiện là còn thiếu 170.000.000đồng (số tiền của 17 tháng), căn cứ vào biên bản bàn giao kho các bên đều thừa nhận, có chữ ký của các bên và thực hiện trong một thời gian dài không có lập lại hợp đồng mới, việc bị đơn trình bày rằng sau khi bàn giao kho chỗ ông N, bà L1 và bà R đôi bên có thực hiện trả theo như hợp đồng giữa bà L1 và ông N theo như hợp đồng, nhưng cũng có lời khai của bị đơn tại (bút lục số 70) trình bày là sau khi ký tờ bàn giao ngày 22/11/2018 do ông N đã đổi lại máy tách màu mới nên hai bên thỏa thuận giá thuê 50.000.000đồng/ tháng, từ khi thuê đến ngày 31/5/2020 hàng tháng bà có trả tiền cho ông N là 50.000.000đồng, khi trả tiền thuê cho ông N thì không có làm giấy tờ gì cả, tại tòa bị đơn trình bày có thỏa thuận giá 40.000.000đồng, cho thấy lời trình bày của bị đơn không bắt nhất, phía nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh để bảo vệ cho mình, do đó bị đơn phải chịu trách nhiệm trả tiếp số tiền còn lại là 170.000.000đồng cho ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L.

Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiếp số tiền mỗi tháng 50.000.000 đồng từ ngày 22/6/2020 đến ngày tòa sơ thẩm xử là 300.000.000đồng, lý do là sau khi sửa kho xong bà Võ Thị R không nhận lại kho theo đúng hợp đồng và còn gây khó khăn cho nguyên đơn dẫn đến nguyên đơn không thể cho người khác thuê. Bị đơn bà Võ Thị R cho rằng sau khi ông N thông báo cho bà biết sẽ tiến hành sửa chữa kho lại vì mái thấp và mưa tràn nước nên phải sửa chữa và khi ông N sửa chữa xong đã thu hẹp diện tích dẫn đến ảnh hưởng việc kinh doanh của bà nên không đồng ý nhận kho và đồng ý trả số tiền mỗi tháng 50.000.000đồng như ông năm khởi kiện.

Việc chị R trình bày là có thu hẹp, ông N cho rằng trong hợp đồng không có nêu diện tích cho thuê kho bao nhiêu, nên việc chị R nại ra là không có cơ sở. Tòa án có tiến hành xác minh những người thuê kho của ông N đều xác định trước đây kho của ông N là một nhà kho lớn, trong kho này ông N chia ra làm ba kho nhỏ giữa các kho có dùng lưới B40 và tol che chắn, sau khi ông N sửa chữa lại thì chia làm 04 kho nhỏ nên diện tích bị thu hẹp. Mặc dù trong hợp đồng không có nêu diện tích nhưng khi ông N sửa kho có thu hẹp và không có sự thỏa thuận với chị R nên chị R không nhận kho là có cơ sở, cho thấy việc này hoàn toàn do lỗi của ông N nên ông năm yêu cầu chị R phải trả mỗi tháng là 50.000.000đồng là không có cơ sở nên bác yêu cầu này.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm hai bên thống nhất chấm dứt chấm dứt hợp đồng thuê số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao giữa ông N với bà L1 và bà R ngày 22/11/2018. Tuy nhiên, để giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng thì Hội đồng xét thấy lỗi dẫn đến chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là do bà R, nên việc hủy hợp đồng thì hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng hiện tại kho nguyên đơn ông N và bà L đang quản lý, khi thuê kho thì bà R không có sửa chữa hay làm thêm gì trong kho hiện tại bà R chỉ còn để các máy móc như cân đầu ra gắn liền với bộ đài nhỏ và 01 băng tải, nên buộc bà R phải tháo dỡ, di dời cân đầu ra gắn liền

với bồ đài nhỏ và 01 băng tải ra khỏi kho của ông N và bà L là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 424, Điều 427 Bộ luật dân sự.

Theo đơn khởi kiện ông N và bà L yêu cầu bà R trả tiền thuê kho tháng 5/2020 với số tiền 50.000.000 đồng, nhưng tại tòa ông Trung đại diện ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại không yêu cầu bà R trả tiền thuê 50.000.000 đồng vào tháng 5/2020 do nguyên đơn sửa chữa lại kho nên phía bà R không có thuê. Xét, việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là hoàn toàn phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật dân sự.

Đối với kháng cáo của bà R yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với ông N và bà L theo hợp đồng số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa ông N, bà L1 với bà R. Bà R yêu cầu ông N phải bồi thường số tiền thiệt hại tổng cộng là 837.666.000 đồng và yêu cầu ông N có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 1.017.666.000 đồng là có cơ sở chấp nhận một phần. Bởi lẽ, đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn với ông N và bà L theo hợp đồng số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa ông N, bà L1 với bà R và trả lại tiền đặt cọc 180.000.000 đồng thì phía nguyên đơn ông N và bà L đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ngoài ra, bị đơn bà R yêu cầu bồi thường số tiền thiệt hại tổng cộng là 837.666.000 đồng. Chị cho rằng sau khi nhận kho các bên có lập hợp đồng mới, điều này mâu thuẫn với lời trình bày của tại các biên bản lời khai chị cho rằng khi nhận kho các bên chưa lập hợp đồng mới chỉ thỏa thuận tạm thời là mỗi tháng 40.000.000 đồng, căn cứ để buộc ông N và bà L đền bù thiệt hại cho chị thì phải căn cứ vào việc xác lập hợp đồng giữa đôi bên, nhưng chị R không cung cấp được Hợp đồng thuê kho giữa chị với ông N, bà L, chị cho rằng căn cứ vào hợp đồng giữa ông N và bà L1 và biên bản bàn giao kho ngày 22/11/2018 để yêu cầu ông N bồi thường là không có cơ sở,

Mặc khác, các trang thiết bị và vật dụng trong kho bà R đã di chuyển nơi khác và đem về nhà không bị hư hỏng gì còn các trang thiết bị trong kho thì di dời được không gây thiệt hại. Do đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà R là không có căn cứ để chấp nhận theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Đối với các trang thiết bị máy móc vật dụng, căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 24/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện C so sánh các trang thiết bị khi lập biên bản thẩm định các bên đều thống nhất có thiếu một số thiết bị, phía chị R cho rằng ông N đang quản lý, chị yêu cầu ông N phải hoàn trả lại cho chị, phía ông N cho rằng chị R đã di chuyển đi nhưng các bên không đưa ra chứng cứ gì để bảo vệ cho mình,

Do đó chị R có thể khởi kiện thành một vụ kiện dân sự riêng để yêu cầu ông N phải hoàn trả, nếu có chứng cứ chứng minh.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[6] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ một phần nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do sửa án phúc phẩm bà Võ Thị R không phải chịu án phí phúc thẩm, đối với ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 422, 424, 427, 472, 473, 481, 482, 589 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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, Điều 2 Luật người cao tuổi.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị R.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang

Tuyên xử:

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L về việc không yêu cầu bà Võ Thị R trả tiền thuê tháng 5/2020 với số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Đinh Văn N, bà Đoàn Thị Hồng L, bà Đỗ Cẩm L1 với bà Võ Thị R về việc chấm dứt hợp đồng thuê số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa ông N với bà L1 và bà R.

Buộc bà Võ Thị R phải tháo dỡ, di dời cân đầu ra gắn liền với bờ đai nhỏ và 01 băng tải ra khỏi kho của ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L trên thửa đất số 1181, tờ bản đồ số HCC6, diện tích 1.659m² do UBND huyện C cấp ngày 04/4/1998 cho ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp A, xã A1, huyện C, Tiền Giang.

Buộc bà Võ Thị R có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L yêu cầu bà Võ Thị R phải trả số tiền thuê kho hàng tháng mỗi tháng 50.000.000 đồng từ ngày 22/6/2020 đến ngày tòa sơ thẩm xử là 300.000.000 đồng

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị R.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Đinh Văn N, bà Đoàn Thị Hồng L, bà Đỗ Cẩm L1 với bà Võ Thị R về việc chấm dứt hợp đồng thuê số 02 ngày 24/02/2018 giữa ông N với bà L1 và biên bản bàn giao ngày 22/11/2018 giữa ông N với bà L1 và bà R.

Buộc ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L trả lại tiền đặt cọc cho bà Võ Thị R số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị R về việc yêu cầu ông Đinh Văn N bồi thường thiệt hại số tiền 837.666.000 đồng (Tám trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

5. Về án phí:

- Ông Đinh Văn N và bà Đoàn Thị Hồng L không phải chịu án phí sơ thẩm lý do người cao tuổi được miễn án phí.

Bà Võ Thị R không phải chịu án phí phúc thẩm, bà R phải chịu án phí sơ thẩm là 45.629.980 đồng, bà R đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 21.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0004144 ngày 08/10/2020, biên lai thu số 0004540 ngày 14/12/2020 và biên lai thu số 0004789 ngày 19/11/2021 sau khi được khấu trừ bà R còn phải nộp tiếp số tiền là 24.029.980 đồng án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 02 tháng 8 năm 2022 vắng mặt chị Hà, vắng mặt ông Trung.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND h.C;
- CCTHADS h. C;
- Đăng Công TT điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thanh Triều

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Diệp Thúy- Trần Thị Kim Em

Nguyễn Thanh Triều

