

Bản án số: 40/2019/DS-PT
Ngày: 27 – 3 – 2019
V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phi

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;

Ông Khuru Đẻ Dành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phí Thị Phương Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2019/DS-PT, ngày 30 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2018/QĐXX-DSPT ngày 21 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Phú Q, sinh năm 1987 (có mặt);

1.2. Bà Phạm Hoàng Q, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Hoàng Q: Ông Nguyễn Phú Q, sinh năm 1987 (theo Giấy ủy quyền ngày 26/3/2019) (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T: Bà Tôn Nữ Ánh H, sinh năm 1975 (theo Giấy ủy quyền ngày 31/10/2017) (có mặt)

2.2. Bà Tôn Nữ Ánh H, sinh năm 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, thị trấn O, huyện T, tỉnh An Giang.

3. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Hoàng Q là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Hoàng Q (sau đây gọi tắt là ông Q, bà Q hoặc là nguyên đơn) trình bày:

Ngày 12/02/2017, ông, bà có ký hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh của ông Nguyễn Thanh T và bà Tôn Nữ Ánh H (sau đây gọi tắt là ông Q, bà Q hoặc là bị đơn), giá thuê 6.000.000đ/tháng, thời hạn thuê 03 năm, thỏa thuận giữ lại bằng hiệu cà phê Ngọc H, thỏa thuận mua bán và mượn một số vật dụng như đã kê khai kèm theo hợp đồng. Ông, bà đã trả trước tiền thuê là 110.000.000đ, đến ngày 15/3/2017, bà H ép buộc ông, bà ký thêm bằng hợp đồng thuê mặt bằng do bà H tự soạn thảo không có phân trách nhiệm của bên cho thuê.

Trong quá trình kinh doanh, hai bên xảy ra mâu thuẫn, nguyên nhân do ông T, bà H yêu cầu ông, bà phải tháo dỡ bằng hiệu của ông, bà và nhiều lần bà H đến quán cà phê chửi nhân viên đang giúp việc cho ông, bà làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh.

Ngày 15/9/2017, ông, bà ngừng hoạt động kinh doanh và thông báo trả lại mặt bằng cho ông T, bà H; hai bên đã thực hiện kiểm kê tài sản và đã giao nhận tài sản (mặt bằng kinh doanh).

Nay ông, bà yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng quán cà phê ký ngày 15/3/2107 và yêu cầu ông T, bà H phải trả lại số tiền đưa trước còn dư so với thời gian thuê là 74.000.000đ và yêu cầu trả lãi theo mức lãi suất do pháp luật quy định kể từ ngày 15/9/2017 đến khi xét xử.

Theo đơn phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T, bà H (sau đây gọi tắt là bị đơn) trình bày:

Ngày 15/3/2017, ông, bà có thỏa thuận cho ông Q, bà Q thuê mặt bằng kinh doanh; về thời hạn thuê, giá thuê, số tiền đưa trước thống nhất như ông Q, bà Q trình bày. Trong quá trình kinh doanh, hai bên xảy ra mâu thuẫn, nguyên nhân do ông Q, bà Q tháo dỡ bằng hiệu cà phê Ngọc H của ông, bà đang treo phía ngoài, ông, bà có yêu cầu ông Q, bà Q treo lại nhưng ông Q, bà Q không đồng ý nên ông, bà không ý kiến. Ngày 15/9/2017, ông Q, bà Q tự trả lại mặt bằng cho ông, bà nên ông, bà phải tiếp nhận. Nay ông, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà Q.

Ông, bà phản tố yêu cầu ông Q, bà Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, nếu không thực hiện thì yêu cầu bồi thường cho ông, bà 216.000.000đ theo hợp đồng đã thỏa thuận và yêu cầu bồi thường thiệt hại do làm hư hỏng một số tài sản mà ông, bà cho ông Q, bà Q mượn với số tiền là 4.265.000đ.

Ngày 15/10/2018, ông, bà rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà Q về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng ngày 15/3/2017 và yêu cầu ông T, bà H trả số tiền vốn và lãi là 82.938.090đ.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông T và bà H yêu cầu ông Q, bà Q bồi thường số tiền 216.000.000đ và bồi thường giá trị các tài sản hư hỏng là 4.265.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/12/2018, ông Q, bà Q kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn trình bày: Rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho thuê mặt bằng quán cà phê ngày 15/3/2017 vô hiệu và về yêu cầu trả lãi. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà H và ông T trả lại số tiền 74.000.000đ.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức kháng cáo: Ông Q và bà Q kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu tuyên bố hợp đồng cho thuê mặt bằng quán cà phê ngày 15/3/2017 vô hiệu và về yêu cầu trả lãi. Bị đơn không đồng ý việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn cho rằng do bị đơn ép buộc phải xác lập Hợp đồng cho thuê mặt bằng quán cà phê ngày 15/3/2017, nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ bị ép buộc; hơn nữa, thực tế nguyên đơn có nhận quán cà phê vào ngày 15/3/2017 và có kinh

doanh. Do đó, Hợp đồng cho thuê mặt bằng quán cà phê ngày 15/3/2017 đã phát sinh hiệu lực đối với nguyên đơn và bị đơn, với thời hạn thuê thỏa thuận là 03 năm.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê được 06 tháng, nguyên đơn thông báo trả lại mặt bằng cho bị đơn. Như vậy, nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền thuê đã đưa trước, nhưng nguyên đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh về việc bị đơn có vi phạm hợp đồng thuê, không cung cấp chứng cứ chứng minh về việc có thỏa thuận trả lại tiền thuê đã đưa trước.

Tại phiên tòa phẩm, nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất về việc chấm dứt hợp đồng thuê vào ngày 15/9/2017 và không thỏa thuận về việc trả lại tiền thuê đã đưa trước là 74.000.000đ.

Do đó, Tòa án nhân dân huyện T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới nên cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Phú Q và Phạm Hoàng Q.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh An Giang tuyên xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Hoàng Q về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thuê mặt bằng quán cà phê ngày 15/3/2017 và yêu cầu ông Nguyễn Thanh T, bà Tôn Nữ Ánh H trả số tiền vốn và lãi là 82.938.090đ.

- Đình chỉ yêu cầu phân tố của ông Nguyễn Thanh T và bà Tôn Nữ Ánh H yêu cầu ông Nguyễn Phú Q, bà Phạm Hoàng Q bồi thường số tiền 216.000.000đ và bồi thường giá trị các tài sản hư hỏng là 4.265.000đ.

- Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Hoàng Q phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 700.000đ, ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Hoàng Q đã nộp đủ.

- Về án phí: ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Hoàng Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.146.905đ (bốn triệu một trăm bốn mươi sáu nghìn chín trăm lẻ năm đồng) được trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm là 1.850.000đ (một triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0003459 ngày 02 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Ông Nguyễn Phú Q và bà Phạm Hoàng Q phải nộp thêm 2.296.905đ (hai triệu hai trăm chín mươi sáu nghìn chín trăm lẻ năm đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Phú Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn) đã nộp theo Biên lai thu số 0014821 ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Bà Phạm Hoàng Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0014820 ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- Chi cục THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Ngô Ngọc Phi