

Bản án số: 402 /2024/DS-PT
Ngày: 05-8 - 2024
V/v tranh chấp Hợp đồng thuê
tài sản

NHÂN DANH QUỐC 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 **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 05 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 363/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Trần Văn N, sinh năm 1954 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Văn C, sinh năm 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Lê Trường O, sinh năm 1997 (Có mặt).

2. Lê Minh T, sinh năm 1959.

Người đại diện theo uỷ quyền cho ông Lê Minh T: Hồ Thị Bé T1, sinh năm 1968 (Có mặt).

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Trần Thị Ngọc Á, sinh năm 1986 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:* Nguyễn Văn D, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ : ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hồ Thị Bé T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trần Văn N và Nguyễn Văn C trình bày: Vào ngày 19/12/2022, ông N và anh C có ký hợp đồng thuê vườn cây sa poche của cha con ông Lê Minh T và chị Lê Trường O tại tổ G ấp P, xã P huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thời hạn thuê là 05 năm (tính từ ngày 19/12/2022), giá cho thuê là 55.000.000đồng. Ông N và anh C đã thanh toán trước cho cha con ông T 27.500.000đồng, phần còn lại hẹn sẽ thanh toán vào ngày 01/4/2023. Ông Nghĩa là người đứng ký tên trong hợp đồng nhưng thực chất người trực tiếp canh tác trên mảnh vườn thuê của phía bị đơn là do vợ chồng con gái của ông là chị Trần Thị Ngọc Á và anh Nguyễn Văn C.

Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng và thanh toán được 02 tháng thì cha con ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng, không cho ông N và anh C vào vườn tiếp tục canh tác.

Nay ông N và anh C yêu cầu Tòa án buộc chị Lê Trường O và ông Lê Minh T phải trả cho ông N và anh C số tiền thuê đất đã nhận là 27.500.000đồng và tiền phạt theo hợp đồng thuê đất đã ký kết là 27.500.000đồng, tổng cộng là 55.000.000đồng, yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật. Ông N và anh C không đồng ý với yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Bị đơn Lê Trường O và Lê Minh T trình bày: Vào ngày 19/12/2022 chị cùng cha là ông Lê Minh T có thỏa thuận và ký kết hợp đồng cho thuê vườn cây sa poche với ông N và anh C. Nội dung cho thuê được thỏa thuận bao gồm 18 cây sa poche lớn và 11 cây sa poche nhỏ (trừ 02 cây sát hông phải nhà). Ngoài ra hai bên cũng thỏa thuận sẽ không trồng bất kỳ loại cây nào khác trên vườn nhà chị.

Tuy nhiên trong quá trình canh tác ông N và anh C đã tự ý trồng thêm các loại cây khác khi chưa có sự đồng ý của gia đình chị. Ông N và anh C cũng không trả đủ tiền điện dù ông T đã có nhắc nhở.

Khoảng tháng 4 âm lịch ông T không cho phía nguyên đơn vào vườn canh tác do phía nguyên đơn không đóng tiền hợp đồng theo đúng thời hạn. Đến

tháng 4 năm 2023 chị có nhắc nhở phía bên nguyên đơn đóng tiếp phần tiền còn lại là 27.500.000đồng nhưng đến nay phía nguyên đơn vẫn chưa đóng.

Nay ông N và anh C yêu cầu chị và cha chị phải trả cho ông N và anh C số tiền thuê đất đã nhận là 27.500.000đồng và tiền phạt theo hợp đồng thuê đất đã ký kết là 27.500.000đồng, tổng cộng là 55.000.000đồng chị không đồng ý.

Chị vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê đất như đã ký kết nhưng nếu phía ông N và anh C vẫn cương quyết chấm dứt hợp đồng thì chị có yêu cầu phản tố, yêu cầu phía ông N và ông C phải bồi thường số tiền 27.500.000đồng cho cha con chị theo đúng quy định trong hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc Á trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông N và anh C.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông D là tổ trưởng tổ A ấp P xã P. Ông D xác định có nhìn thấy anh C và chị Á hái hạnh và cắt lá dứa bán chứ không nhìn thấy anh C và chị Á hái dứa.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các nguyên đơn Trần Văn N và Nguyễn Văn C khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu chị Lê Trường O và ông Lê Minh T phải trả cho ông N và anh số tiền thuê đất đã nhận là 27.500.000đồng, đối với yêu cầu khởi kiện tiền phạt theo hợp đồng thuê tài sản đã ký kết là 27.500.000đồng ông N và anh C rút yêu cầu khởi kiện. Ông N và anh C không đồng ý với yêu cầu phản tố của phía bị đơn.

Các bị đơn Lê Trường O và người đại diện uỷ quyền của ông T là bà Hồ Thị Bé T1 đồng ý huỷ hợp đồng thuê tài sản, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu phía ông N và ông C phải bồi thường số tiền 27.500.000đồng cho ông T và chị theo đúng quy định trong hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị Ngọc Á thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 288, 357, 423, 427, 468 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Trần Văn N và Nguyễn Văn C đối với số tiền 27.500.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Trần Văn N và Nguyễn Văn C.

Huỷ Hợp đồng thuê tài sản ngày 19/12/2022 được ông Trần Văn N, anh Nguyễn Văn C và ông Lê Minh T, chị Lê Trường O.

Buộc ông Lê Minh T và chị Lê Trường O có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn N và anh Nguyễn Văn C 27.500.000đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng)

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu Thi hành án nếu các bị đơn chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Trường O về việc yêu cầu các nguyên đơn bồi thường hợp đồng là 27.500.000đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

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

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Minh T- bà Hồ Thị Bé T1 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Trường O, huỷ bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn Lê Trường O giữ nguyên yêu cầu phản tố, bị đơn Lê Minh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng : Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Minh T kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Sau khi nhận vườn canh tác khoản 01 tháng thì bên bị đơn đã khóa cửa không cho nguyên đơn vào canh tác đất. Đây là hành vi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Bị đơn cho rằng các nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm thì phía nguyên đơn có công bố đoạn ghi âm để chứng minh việc hái trái tắc và hái lá dứa có sự đồng ý của bị đơn. Bị đơn cũng thừa nhận nội dung nói chuyện trong đoạn ghi âm nhưng cho rằng xảy ra sau khi có tranh chấp. Xét thấy, bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của ông T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì

mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Minh T, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng thuê tài sản*” là đúng nội dung theo yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm thì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Minh T kháng cáo bản án trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Văn N và ông Nguyễn Văn C cùng lập hợp đồng bằng văn bản thuê vườn sapoche của ông Lê Minh T và Lê Trường O. Nội dung cơ bản của hợp đồng như sau:

- Ông T – Bà O đồng ý cho ông N – Ông C thuê vườn cây sapoche với tổng số 29 gốc (18 cây lớn và 11 cây nhỏ);

- Thời hạn thuê: 05 năm, từ ngày 21/12/2022 đến ngày 21/12/2027

- Mục đích thuê: Canh tác, khai thác, thu hoạch và chăm sóc vườn cây sapoche.

- Số tiền thuê: 55.000.000đồng, được thanh toán làm 02 lần:

- + Lần 1: Ngày 21/12/2022 thanh toán 50% tương đương 27.500.000đồng

- + Lần 2: Ngày 01/4/2022, sau 03 tháng thanh toán 50% tương đương 27.500.000đồng (Hợp đồng ghi sai ngày, đúng là ngày 01/4/2023)

Ngoài ra hợp đồng còn quy định quyền và nghĩa vụ các bên khi vi phạm hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng .

Sau khi thanh toán tiền thuê đợt 1, nhận đất canh tác thì hai bên bắt đầu phát sinh mâu thuẫn và tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng, sau 02 tháng thì bị đơn khóa cửa rào không cho vào đất canh tác. Bị đơn thì cho rằng do nguyên đơn vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, ngoài việc canh tác cây sapoche thì nguyên đơn còn canh tác các cây khác như hái tặc, hái dứa, cắt lá dứa ... Nguyên đơn thì không thừa nhận lời trình bày của bị đơn cho rằng thu hoạch dứa là không đúng. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Tòa sơ thẩm hủy hợp đồng thuê tài sản ngày 19/12/2022 được ông Trần Văn N, anh Nguyễn Văn C và ông Lê Minh T, chị Lê Trường O ký kết bằng văn bản. Vấn đề này thì nguyên đơn và bị đơn cùng đồng ý, không kháng cáo nên không đặt ra xem xét. Bị đơn Lê Minh T chỉ kháng cáo về hậu quả của việc hủy hợp đồng thuê tài sản ngày 19/12/2022.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Minh T về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Trường O. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, hợp đồng thuê tài sản ngày 19/12/2022 được ông Trần Văn N, anh Nguyễn Văn C và ông Lê Minh T, chị Lê Trường O ký kết là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật nên các bên phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng. Quá trình giải quyết ở Tòa sơ thẩm thì nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất hủy hợp đồng đã ký kết ngày 19/12/2022. Các bên chỉ tranh chấp với nhau về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã khóa cửa không cho vào canh tác vườn. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã có hành động cố tình xâm phạm tài sản của bị đơn như thu hoạch các cây trái khác ngoài hợp đồng như hái tắc, hái dứa, cắt lá dứa... Nguyên đơn thừa nhận có hái trái tắc (trái hạnh) và cắt lá dứa, không thừa nhận hái dứa. Bị đơn không có chứng cứ chứng minh về việc nguyên đơn hái dứa. Xét bản án sơ thẩm cho rằng giá trị trái tắc và lá dứa không lớn nên không thể coi là điều kiện vi phạm hợp đồng là có căn cứ. Hơn nữa, trong hợp đồng cũng không quy định điều khoản vi phạm này thì bên còn lại được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm thì cả hai bên đương sự đều đồng ý hủy bỏ hợp đồng nên Tòa án sơ thẩm đã xác định hành vi của bị đơn khóa cửa không cho nguyên đơn vào canh tác vườn là có lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy bỏ và buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã thanh toán đợt 1 là 27.500.000đồng, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng pháp luật. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm thì phía nguyên đơn có công bố đoạn ghi âm để chứng minh việc hái trái tắc và hái lá dứa có sự đồng ý của bị đơn. Bị đơn cũng thừa nhận nội dung nói chuyện trong đoạn ghi âm nhưng cho rằng xảy ra sau khi có tranh chấp. Như vậy, đã có cơ sở xác định việc nguyên đơn thu hoạch trái tắc và cây lá dứa là có sự đồng ý của bị đơn.

[5] Tại đơn kháng cáo bị đơn nại ra rằng đề nghị nguyên đơn công khai minh bạch số lượng trái cây sapoche đã thu hoạch trong thời gian tiếp nhận vườn. Xét thấy, sau khi thanh toán tiền thuê đất đợt 1 thì nguyên đơn có quyền canh tác và thu hoạch trái sapoche là hợp pháp. Bị đơn đóng cửa không cho nguyên đơn vào canh tác vườn dẫn đến hủy hợp đồng, nên nguyên đơn không có lỗi. Do đó, nếu có thiệt thòi đối với số trái cây sapoche đã thu hoạch thì bị đơn phải tự gánh chịu.

[6] Từ những căn cứ, phân tích như trên, xét kháng cáo của bị đơn Lê Minh t là không có cơ sở, không được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[8] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 288, 357, 423, 427, 468 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Minh T do bà Hồ Thị Bé T1 làm đại diện theo ủy quyền. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Trần Văn N và Nguyễn Văn C đối với số tiền 27.500.000đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Trần Văn N và Nguyễn Văn C.

- Huỷ Hợp đồng thuê tài sản ngày 19/12/2022 được ông Trần Văn N, anh Nguyễn Văn C và ông Lê Minh T, chị Lê Trường O.

- Buộc ông Lê Minh T và chị Lê Trường O có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn N và anh Nguyễn Văn C 27.500.000đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng)

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu Thi hành án nếu các bị đơn chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Trường O về việc yêu cầu các nguyên đơn bồi thường hợp đồng là 27.500.000đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Về án phí:

- Miễn án phí cho nguyên đơn Trần Văn N.

- Trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Văn C 1.375.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006656 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang.

- Các bị đơn Lê Minh T và Lê Trường O có nghĩa vụ liên đới chịu 1.375.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn Lê Trường O phải chịu 1.375.000đ án phí dân sự sơ thẩm, chị O đã tạm nộp 687.500đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0010678 ngày 08/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang nên chị O phải thi hành tiếp số tiền 687.500đồng án phí.

- Bị đơn Lê Minh T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Hồ Thị Bé T1 nộp thay theo biên lai thu tiền số 0011073 ngày 29/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu thành , tỉnh Tiền Giang xem như thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt