

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 228/2024/DS-PT

Ngày 12/9/2024

“*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
xưởng và đòi lại giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 142/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 189/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Hán T, sinh năm 1968, địa chỉ: Số nhà A đường L, Khóm D, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiên T1, sinh năm 1996, địa chỉ: Khóm G, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Đặng Văn Q, sinh năm 1984.

2. Bà Lai Thị Cẩm N, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: A đường T, khóm A, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Anh Lương Văn N1, sinh năm 1976, địa chỉ: Số nhà A đường L, Khóm D, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc

Trăng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị Kim H, sinh năm 1975, địa chỉ: Số nhà A đường L, Khóm D, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Văn Q là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 03/4/2014, ông Trần Hán T và vợ chồng ông Đặng Văn Q, bà Lai Thị Cẩm N ký kết hợp đồng thuê Hăng nước đá số A đường L, Khóm D, Phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, hợp đồng có đăng ký tại Phòng công chứng Sóc Trăng, thời hạn là 5 năm, đến ngày 03/4/2019 kết thúc hợp đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng, ông Q và ông T thỏa thuận gia hạn hợp đồng thêm 01 năm nhưng không làm văn bản, tiền thuê là 36.000.000đồng/tháng, ông Q và bà N phải thanh toán vào đầu mỗi tháng. Trong khoảng thời gian thuê H1 nước đá, ông Q và bà N còn nợ tiền thuê như sau: Từ tháng 9/2019 đến tháng 12/2019, ông Q, bà N còn nợ 3 tháng tiền thuê là 108.000.000đồng, sau đó ông, bà trả được 28.000.000đồng, còn nợ lại 80.000.000đồng đến nay chưa thanh toán; từ tháng 01/2020 đến khi nghỉ thuê H1 nước đá là tháng 4/2020, ông, bà còn nợ 4 tháng tiền thuê chưa thanh toán, nhưng ông T chỉ yêu cầu trả 2 tháng là 72.000.000đồng. Tổng cộng tiền thuê ông Q và bà N còn nợ ông T là 152.000.000 đồng.

Ngoài ra, trong quá trình nhà xưởng hoạt động sản xuất nước đá, ông Q, bà N không thanh toán tiền điện là 87.772.753đồng. Ông T đã liên lạc vợ chồng ông Q, bà N nhiều lần nhưng không thanh toán, nên ông T phải trả thay số tiền điện này cho Công ty Đ để không bị cắt điện.

Trước đây, ông Q và bà N có gửi cho ông T giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin. Khi ông T khởi kiện ra Tòa án thì tháng 9/2020, ông Q đến nhà yêu cầu ông T rút đơn khởi kiện và tiếp tục giao cho ông T thêm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nữa để làm tin. Khi ông Q làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T giao trả lại cho ông Q các giấy chứng nhận này. Nay, ông Trần Hán T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Q, bà N phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng còn nợ 152.000.000 đồng và tiền điện còn nợ là 87.772.753đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày:

Vợ chồng ông Q và bà N có thuê Hăng nước đá của ông T từ năm 2014 đến năm 2019. Trước khi kết thúc hợp đồng khoảng 4-5 ngày trong năm 2019, ông Q có đến gặp ông T xin gia hạn hợp đồng, ông T yêu cầu đưa tiền thuê trước, do ông Q không có tiền nên mang theo 03 giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất nhằm mục đích đưa cho ông T giữ làm tin, nhưng ông T không đồng ý nên hai bên không có tiếp tục thuê nhà xưởng nữa. Lúc đi về, ông Q bỏ quên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại nhà của ông T. Khoảng 1 tuần sau ông Q đến hỏi xin lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì ông T nói không có giữ nên ông Q có đến Ủy ban nhân dân Phường B làm thủ tục báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Phường B (báo vào khoảng tháng 5 năm 2020), còn phần đất ở Phường A ông Q chưa làm báo mất. Cho đến khi ông T khởi kiện, ông Q mới biết được ông T giữ các giấy tờ này.

Trong thời gian hoạt động Hãng nước đá, ông Q, bà N có đăng ký kinh doanh và hiện nay vẫn chưa kết thúc việc đăng ký kinh doanh này, vì làm ăn thất bại nên ông, bà còn nợ thuế của nhà nước. Lúc hoạt động, tiền điện do ông Q, bà N đóng, sau khi kết thúc hợp đồng ông T không đồng ý cho thuê nên tiền điện phát sinh không có liên quan đến ông Q, bà N. Việc ông, bà dọn đồ đi chậm là do lỗi của ông T, khi kết thúc Hợp đồng thuê Hãng nước đá vào năm 2019, ông, bà yêu cầu dọn đồ nhưng ông T nhiều lần viện cớ bận nên chưa không thể dọn đồ được. Ông Q, bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và phản tố yêu cầu ông T trả lại 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm các bị đơn đã rút đơn yêu cầu phản tố.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 21/5/2024, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Hán T với bị đơn ông Đặng Văn Q – bà Lai Thị Cẩm N về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

Buộc ông Đặng Văn Q và bà Lai Thị Cẩm N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Hán T tiền thuê nhà còn nợ là 152.000.000đ (một trăm năm mươi hai triệu đồng) và tiền điện là 87.772.753đ (tám mươi bảy triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng); tổng cộng là 239.772.753đ (hai trăm ba mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông T có đơn yêu cầu thi hành án, vợ chồng ông Q – bà N còn phải liên đới trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/6/2024, người đại diện của ông Đặng Văn Q kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hán T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn Q giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 03/4/2014, Ông Trần Hán T đại diện hộ kinh doanh H2 ký kết hợp đồng cho thuê tài sản với vợ chồng ông Đặng Văn Q và bà Lai Thị Cẩm N là cơ sở sản xuất nước đá tại khóm D, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, thời hạn thuê 05 năm từ ngày 03/4/2014 đến 03/4/2019, giá cho thuê là 2.160.000.000 đồng (tương đương 36.000.000 đồng/tháng).

[2] Ông T trình bày: Khi hết hạn hợp đồng, các bên có thỏa thuận là ông Q và bà N gia hạn hợp đồng thuê thêm 01 năm, nhưng hai bên không có lập văn bản, từ tháng 09 năm 2019 đến tháng 04 năm 2020 ông Q và bà N còn nợ lại tiền thuê chưa thanh toán là 152.000.000 đồng và tiền điện đã sử dụng nhưng không đóng là 87.772.753 đồng.

[3] Người đại diện các bị đơn trình bày: Khi hết hạn hợp đồng, ông Q có đến gặp ông T xin gia hạn hợp đồng, ông Q có mang theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm mục đích đưa cho ông T giữ làm tin, nhưng ông T không đồng ý nên hai bên không có tiếp tục gia hạn thuê nhà xưởng nữa. Lúc đi về, ông Q bỏ quên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại nhà của ông T. Vì vậy, ông Q và bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về thanh toán tiền thuê còn thiếu và tiền điện còn nợ nêu trên.

[4] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ và kết quả xác minh của cấp sơ thẩm bao gồm:

[4.1] Lời trình bày của ông Khuru Minh K là trưởng ban N3, Phường A, thị xã V nơi có Hãng nước đá và ông Thái Văn L là người làm công cho H1 nước đá của ông Q. Cả hai người đều xác định ông Q, bà N hoạt động tại Hãng nước đá của ông Trần Hán T cho thuê đến tháng 4 năm 2020 mới chấm dứt hoạt động và chuyển đi nơi khác.

[4.2] Theo Công văn số 1330/ĐLTXVC-KD ngày 26/4/2021 của Điện lực thị xã V thì tiền điện hàng tháng của khách hàng Trần Hán T mã số PB17050014836 (tại cơ sở S) từ tháng 5/2019 đến tháng 5/2020 theo phụ lục đính kèm (tiền điện từ tháng 5/2019 đến tháng 4/2020 đều phát sinh), trong đó tháng 5/2020 khách hàng không phát sinh điện năng tiêu thụ. Hàng tháng Điện lực gửi thông báo tiền điện và khách hàng thanh toán trực tiếp tại nhà, ông Đặng Văn Q hoặc người nhà ông Q thanh toán. Theo thông báo số 1367/ĐLTXVC-

KD ngày 17/6/2020 của Điện lực thị xã V gửi cho ông Trần Hán T tổng số tiền điện còn nợ đến tháng 5/2020 chưa thanh toán là 87.772.753 đồng.

[4.3] Theo Công văn số 59/CCT-NVQLT, ngày 12/4/2021 của Chi cục Thuế thị xã V, cung cấp thông tin: Hộ kinh doanh Đặng Văn Q hoạt động sản xuất kinh doanh theo giấy phép số 59G8004411 ngày 18/3/2019 do Phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã V cấp, mã số thuế 2200731378, ngành nghề kinh doanh là sản xuất nước đá, địa chỉ kinh doanh là số A đường L, khóm D, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Cơ sở của ông T cho thuê). Hộ kinh doanh của ông Q không chấp hành nộp thuế từ tháng 04/2019 đến tháng 12/2019 còn nợ là 25.600.000 đồng.

[4.4] Xét về lý do ông T giữ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q: Theo ông T trình bày là vợ chồng ông Q, bà N nợ tiền thuê cơ sở sản xuất nước đá nên mới giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông giữ làm tin và đến khi ông khởi kiện yêu cầu thanh toán nợ thì phía ông Q tiếp tục đưa 01 giấy chứng nhận để yêu cầu rút đơn; Phía ông Q cho rằng: Khi xin gia hạn hợp đồng thuê vào khoảng tháng 04 năm 2019 ông có mang theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông T giữ làm tin, nhưng hai bên không thỏa thuận được và lúc đi về ông đã bỏ quên 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại nhà của ông T. Hội đồng xét xử nhận thấy trong 03 giấy chứng nhận ông T đã giao trả cho ông Q, có 01 giấy được cấp vào ngày 22/4/2020, nên việc ông Q trình bày bỏ quên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại nhà ông T vào tháng 4 năm 2019 (khi gia hạn hợp đồng) là không đúng sự thật. Thực tế ông Q đã đưa giấy chứng nhận này cho ông T để yêu cầu rút đơn khởi kiện theo như ông T trình bày là phù hợp.

[5] Từ các tình tiết nêu trên, cấp sơ thẩm xác định ông Q, bà N có gia hạn hợp đồng thuê nhà xưởng của ông T thêm 01 năm, đã hoạt động sản xuất nước đá đến tháng 4 năm 2020 mới ngưng và còn nợ tiền thuê, tiền điện chưa thanh toán là có cơ sở. Từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hán T là đúng quy định pháp luật. Do vậy kháng cáo của ông Trần Văn Q1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp chận.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Các nội dung khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Q1 phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn Q1, giữ nguyên bản án sơ thẩm 70/2024/DS-ST ngày 21/5/2024, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Q1 phải chịu với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004853 ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

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

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA TA tỉnh;
- TAND thị xã Vĩnh Châu;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận