

Bản án số: 305/2024/DS-PT
Ngày 18-12-2024
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và
đất; hợp đồng đặt cọc

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 và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Bé Thơ – 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 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 362/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đất; hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 366/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 378/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1998; nơi cư trú: Ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Phạm Văn D, sinh năm 1988; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn D theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1992; nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh An Giang (có mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Hữu T, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H (sau đây gọi tắt là bà H) trình bày:

Ngày 08/6/2022, bà H cho ông Nguyễn Hữu T (sau đây gọi là ông T) thuê đất, gồm: Diện tích 68,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSD đất) số CS00836 ngày 11/6/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang (sau đây viết tắt là Sở TN&MT tỉnh An Giang) cấp cho bà H; diện tích 66,8m² theo GCN QSD đất số CS01620 ngày 31/10/2019 do Sở TN&MT tỉnh An Giang cấp cho bà H.

Thời gian thuê là 03 năm; giá thuê là 5.500.000đ/tháng; số tiền thuê 03 năm là 198.000.000đ; phương thức thanh toán là 06lần/03năm, mỗi lần thanh toán 33.000.000đ. Ông T có đặt cọc là 16.500.000đ, hết hợp đồng sẽ trả cho ông T tiền đặt cọc 16.500.000đ (thỏa thuận bằng lời nói).

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông T xin trả tiền thuê hàng tháng là 5.500.000đ; bà H đồng ý cho ông T trả tiền thuê hàng tháng.

Đến ngày 07/10/2023, ông T đóng cửa nhà, giữ chìa khóa và bỏ đi nhưng không rõ lý do và không thông báo cho bà H; lúc đó, trong nhà vẫn mở đèn, máy lạnh và nước nhưng nhà khóa cửa bên ngoài; bà H nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T trả chìa khóa và giao trả tài sản thuê nhưng ông T không thực hiện.

Bà H khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng thuê đất ngày 08/6/2022 giữa bà H với ông T; ông T phải trả tiền thuê nhà, đất từ ngày 08/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm theo giá thuê 5.500.000đ/tháng; ông T phải giao trả tài sản đúng hiện trạng ban đầu theo Hợp đồng thuê đất ngày 08/6/2022.

Bà H sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng thuê đất ngày 08/6/2022 giữa bà H với ông T; ông T phải trả tiền thuê nhà, đất từ ngày 08/10/2023 đến ngày 16/5/2024 (là ngày ông T giao trả chìa khóa cửa nhà cho bà H) làm tròn là 07 tháng là 38.500.000đ.

Bà H rút một phần khởi kiện đối với yêu cầu ông T trả tài sản thuê theo Hợp đồng thuê đất ngày 08/6/2022.

Do ông T tự ý chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn mà không thông báo trước; nay bà H không đồng ý phản tố của ông T về yêu cầu trả tiền đặt cọc 16.500.000đ.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T trình bày:

Ông T thống nhất như trình bày của bà H về xác lập hợp đồng thuê đất ngày 08/6/2022 giữa bà H và ông T.

Ông T có đặt cọc tiền thuê là 16.500.000đ cho bà H nhận; thỏa thuận khi chấm dứt hợp đồng thuê, bà H sẽ trả lại cho ông T tiền đặt cọc 16.500.000đ (thỏa thuận bằng lời nói).

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, ông T trả tiền thuê hàng tháng.

Do kinh doanh không lợi nhuận, ông T muốn chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất với bà H nên ngày 08/9/2023 ông T gặp trực tiếp chồng bà H là ông Phạm Văn D (sau đây gọi tắt là ông D) để thương lượng chấm dứt hợp đồng thuê và ông T đề nghị với ông D việc thanh toán tiền thuê nhà bằng hình thức trừ 01 tháng tiền thuê nhà (5.500.000đ) vào tiền đặt cọc, số tiền đặt cọc còn lại (11.000.000đ) sẽ trừ vào 02 tháng thuê nhà tiếp theo nhưng ông D không đồng ý; ông D nói là nếu ông T không tiếp tục hợp đồng thuê đất thì mất tiền đặt cọc.

Sau đó, ông D điện thoại cho ông T và nói là cho ông T thuê thêm 01 tháng và phải trả tiền thuê 02 tháng là 11.000.000đ (gồm: Nợ 01 tháng và 01 tháng thuê tiếp tục), thì ông D sẽ trả lại tiền đặt cọc.

Ngày 09/9/2023, ông T chuyển khoản 11.000.000đ vào tài khoản của bà H để trả tiền thuê nhà từ tháng 8/2023 đến tháng 9/2023.

Ngày 07/10/2023, ông T nhắn tin qua zalo cho ông D về giao trả nhà, đất và yêu cầu nhận lại tiền đặt cọc nhưng ông D không trả lời.

Sau đó, ông T trực tiếp gặp bà H và ông D yêu cầu trả tiền đặt cọc nhưng bà H và ông D không trả nên các bên xảy ra tranh cãi, ông D đánh ông T; ông D và ông T đã thỏa thuận xong tại chính quyền địa phương việc bồi thường thiệt hại về tiền thuốc.

Do bà H không trả lại tiền đặt cọc nên ông T không giao trả chìa khóa nhà cho bà H. Ngày 16/5/2024, ông T giao trả chìa khóa nhà cho bà H.

Nay ông T đồng ý hủy hợp đồng thuê đất ngày 08/6/2022; ông T không đồng ý trả tiền thuê 38.500.000đ theo yêu cầu của bà H.

Ông T phản tố yêu cầu bà H trả tiền đặt cọc 16.500.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông D trình bày:

Ông D là chồng của bà H; ông D thống nhất trình bày của bà H về hợp đồng thuê nhà, đất giữa bà H với ông T. Việc bà H cho ông T nhà, đất là do bà H quyết định và xác lập hợp đồng thuê, ông D không có ý kiến. Ngày 10/10/2023, ông T có điện thoại nhờ ông D ra kiểm tra nhà để chấm dứt hợp đồng thuê. Ông D kiểm tra, phát hiện thấy ống nước bị chảy, mất điện, có nhiều rác thải nên yêu cầu ông T khắc phục. Sau khi xảy ra tranh chấp, ông T giao trả chìa khóa cửa nhà cho bà H và bà H đã cho người khác thuê.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H.
- Hủy Hợp đồng thuê đất ngày 08/6/2022 giữa bà H và ông T.
- Buộc ông T có trách nhiệm trả cho bà H 38.500.000đ.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H đối với yêu cầu ông T giao trả nhà và đất thuê như hiện trạng ban đầu.

- Chấp nhận phần tố của ông T.

- Buộc bà H có trách nhiệm trả cho ông T tiền đặt cọc 16.500.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 20/9/2024, ông T kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Ông T trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử. Các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông T kháng cáo trong thời hạn và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ông T thống nhất về việc xác lập hợp đồng thuê đất của bà H theo hợp đồng thuê đất ngày 08/6/2022; về nội dung hợp đồng thuê có thỏa thuận: “*Thời hạn thuê 03 năm (từ ngày 08/6/2022 đến ngày 08/12/2024); hợp đồng thuê chấm dứt trong các trường hợp sau đây: Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp; do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được bên cho thuê đất chấp nhận*”.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê, chưa đến thời hạn 03 năm (chưa đến ngày 08/12/2024) thì ông T chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên, ông T không thông báo cho bà H biết và việc ông T chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn nhưng chưa được bên bà H chấp nhận; đồng thời, việc ông T giữ chìa khóa nhà, không trực tiếp giao trả tài sản thuê cho bà H, coi như ông T vẫn tiếp tục thuê nhà.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bà H và buộc ông T có trách nhiệm trả cho bà H tiền thuê nhà từ ngày 08/9/2023 đến ngày 16/5/2024 (ngày giao chìa khóa nhà cho bà H) với số tiền 38.500.000đ (theo giá thuê thỏa thuận là 5.500.000đ/tháng) là có cơ sở và đúng quy định tại khoản 4 Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (“*Khi bên thuê chậm trả lại tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả.....*”).

Tại cấp phúc thẩm, ông T không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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; ông T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ.

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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 120/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.
 - Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.
 - Hủy Hợp đồng thuê đất lập ngày 08/6/2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Hữu T.
 - Buộc ông Nguyễn Hữu T có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền thuê nhà, đất là 38.500.000đ (ba mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng).
 - Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về yêu cầu ông Nguyễn Hữu T giao trả nhà, đất diện tích 68,2m² thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 7 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 11/6/2019 và diện tích 66,8m² đất thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 7 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 31/10/2019.
 - Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu T về yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả tiền đặt cọc thuê nhà, đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hữu T tiền đặt cọc là 16.500.000đ (mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.925.000đ (một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí 412.500đ (bốn trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0014004 ngày 25/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang. Ông Nguyễn Hữu T phải nộp thêm số tiền 1.512.500đ (một triệu năm trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

+ Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 825.000đ (tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí 987.500đ (chín trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0013663 ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang. Bà Nguyễn Thị H được nhận lại tạm ứng án phí là 162.500đ (một trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) theo Biên lai thu số 0013663 ngày 01/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0011558 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

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 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; 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 tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Thoại Sơn;
- Chi cục THADS huyện Thoại Sơn;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Văn phòng,
Tòa Dân sự, Phòng KTNV&THA.

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

(*đã ký*)

Ngô Ngọc Phi