

Bản án số: 284/2024/DS-PT

Ngày 23/12/2024

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
thuê tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC 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 Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Quang Nhuận;

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Dương Thị Ngọc Bích, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 23 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn M;

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lê Phú V;

Địa chỉ cư trú: Ấp N, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên hệ hiện nay: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Ngọc N; địa chỉ cư trú: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2024). (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị Th;

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Ông Nguyễn Huỳnh Vũ K;

Địa chỉ cư trú: Ấp L, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3. Ông Phạm Trần Lê M1;

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên hệ hiện nay: Số 306/1, Khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

4. Ông Phạm Minh T;

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ liên hệ hiện nay: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Ngọc N - Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Phú V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 02 năm 2024, ngày 06 tháng 6 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn M trình bày:

Giữa ông và ông Lê Phú V có giao kết hợp đồng cho thuê đất, diện tích 18.000m² thuộc các thửa đất số 545, 498, 486 và 956, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; mục đích cho thuê là để nuôi tôm; thời hạn thuê là 05 năm; với số tiền 300.000.000 đồng được trả làm 02 lần, cụ thể: Lần 1 trả vào ngày 26/11/2022 là 150.000.000 đồng và ông đã nhận đủ số tiền này; lần 2 sẽ trả vào ngày 26/11/2023 số tiền 150.000.000 đồng còn lại, nhưng khi đến hạn thì ông V không trả. Từ ngày 15/02/2024, ông V và ông Nguyễn Huỳnh Vũ K không vào ruộng tôm, chỉ để lại người giúp việc trông coi đồ đạc, ông nhiều lần gọi điện thoại cho ông V nhưng thuê bao không liên lạc được.

Ông yêu cầu ông V phải trả cho ông số tiền thuê đất còn lại là 150.000.000 đồng. Trường hợp ông V hủy hợp đồng trước thời hạn thì ông V phải có trách nhiệm trả đúng hiện trạng đất ban đầu cho ông, tính quy đổi thiệt hại bằng tiền là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông V trả tiền thuê đất số tiền 100.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Phú V là bà Phạm Ngọc N trình bày:

Giữa ông V và ông M có giao kết hợp đồng thuê đất, tổng diện tích thuê là 18.000m², thời hạn thuê là 05 năm với giá tiền 300.000.000 đồng. Việc giao kết được xác lập bằng hợp đồng thuê đất ngày 26/11/2022, ký kết tại nhà của ông M và thỏa thuận tiền thuê đất được chia làm 02 lần thanh toán, lần 1 là vào ngày ký hợp đồng thanh toán 150.000.000 đồng và lần 2 vào ngày 26/11/2027 thanh toán 150.000.000 đồng còn lại. Quá trình sử dụng đất thuê đến tháng 5/2024, ông M ra ngăn cản không cho bên ông V canh tác trên đất thuê và đến ngày 10/7/2024 tiếp tục ngăn cản bên ông V canh tác. Sự việc này đã được phía ông V trình báo chính quyền địa phương nhưng chưa được giải quyết. Đối với

yêu cầu của ông M cho rằng ông V không trả tiền thuê đất là không đúng, nội dung hợp đồng ông M cung cấp cho Tòa án được ông M tự ghi ngày tháng năm thanh toán lần 2 và ông V không thừa nhận hợp đồng phía ông M cung cấp. Ông V có cung cấp hợp đồng thuê đất ngày 26/11/2022 được ký kết tại nhà ông M là hợp đồng đúng, thời hạn thanh toán tiền thuê lần 2 là ngày 26/11/2027. Mặc dù chưa đến hạn trả tiền thuê đất lần 2 nhưng do ông M có yêu cầu và để tránh mâu thuẫn xảy ra, phía ông V đồng ý thanh toán thêm cho ông M số tiền 50.000.000 đồng, đến nay tiền thuê đất còn lại là 100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng phía ông V cung cấp thì thời hạn thanh toán tiền thuê lần 2 là ngày 26/11/2027, nên ông V không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Th trình bày:

Ông M là chồng bà, có đại diện gia đình cho thuê đất, nay phát sinh tranh chấp bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M về việc yêu cầu ông V trả tiền thuê đất còn lại là 100.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh T và ông Phạm Trần Lê M1 đều trình bày:

Các ông đồng ý cho ông M (cha các ông) có quyền quyết định các vấn đề kiện tụng trong việc thuê đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huỳnh Vũ K trình bày:

Ông là nhân viên của ông V, còn ông M là người cho ông V thuê đất. Theo hợp đồng, thời hạn thuê đất là 05 năm, giá thỏa thuận là 300.000.000 đồng, đã thanh toán trước 150.000.000 đồng, số tiền còn lại không xác định thời gian do ông V có thỏa thuận với ông M xem quá trình nuôi tôm như thế nào mới xác định lại phương án trả tiền thuê còn lại. Đến tháng 01/2024, ông M yêu cầu chính quyền ấp B hòa giải liên quan đến số tiền thuê đất còn lại, do ông V vắng mặt nên ông đến dự theo ý kiến ông V. Tại buổi hòa giải có thỏa thuận để ông V trả thêm số tiền 50.000.000 đồng trước tết nguyên đán và đến tháng 7/2024 trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại nhưng nội dung thỏa thuận này là ý kiến của ông, chưa báo cáo ông V. Đến ngày 05/02/2024, ông có chuyển trả ông M 30.000.000 đồng qua tài khoản của con ông M tên là Phạm Minh T và qua tết nguyên đán ông thông qua ông Trương Nam S và ông Nguyễn Út N1 trả cho ông M thêm số tiền 20.000.000 đồng.

Tại Bản án số 80/2024/DS-ST ngày 04/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 401, Điều 472, Điều 481, Điều 483, Điều 484 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 167 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M. Buộc ông Lê Phú V phải trả cho ông Phạm Văn M tiền thuê đất 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 18/9/2024, người đại diện hợp pháp của ông Lê Phú V là bà Phạm Ngọc N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của ông V vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, ông M1, ông T vắng mặt không có lý do.

Ông M không rút đơn khởi kiện.

Các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của ông V là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự 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] Về sự vắng mặt của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông V, sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, ông M1, ông T: Các ông, bà đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa phúc thẩm, đối với người đại diện hợp pháp của ông V là bà N có đơn kháng cáo và xin xét xử vắng mặt, còn ông K, ông M1, ông T vắng mặt không vì sự kiện

bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, do đó căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người này.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà N đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận vào ngày 26/11/2022 có ký hợp đồng thuê đất với nhau, theo đó ông M cho ông V thuê diện tích đất 18.000m² của gia đình thuộc các thửa 545, 498, 486, 956, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp B, xã G, huyện M, tỉnh Sóc Trăng để nuôi tôm, với thời hạn thuê là 05 năm (từ ngày 01/01/2023 - 01/01/2028), tiền thuê tổng cộng là 300.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết các bên đương sự không phải chứng minh.

[5] Theo hợp đồng thuê đất do ông M cung cấp, thời hạn trả tiền thuê chia làm 02 lần, lần 1 ngay khi ký hợp đồng ông V trả cho ông M 150.000.000 đồng, ông M đã nhận xong, lần 2 ngày 26/11/2023 trả 150.000.000 đồng còn lại; còn hợp đồng thuê đất do phía ông V cung cấp thì thời hạn trả tiền thuê đất cũng chia làm 02 lần nhưng lần 2 có sự khác nhau là vào ngày 26/11/2027 chứ không phải 26/11/2023.

[6] Hội đồng xét xử nhận thấy, thời hạn trả tiền thuê đất lần 2 theo hợp đồng do ông M cung cấp là có căn cứ. Bởi lẽ, thứ nhất các bên đều thừa nhận hợp đồng thuê đất là do ông V soạn sẵn đem lại nhà cho ông M ký và giao cho ông M 01 bản, trong đó thời hạn trả tiền thuê lần 2 thể hiện rõ là ngày 26/11/2023, không có dấu hiệu tẩy xóa hay sửa chữa. Thứ hai, khi đến thời hạn trả tiền thuê lần 2, ông V không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông M đã yêu cầu địa phương hòa giải; theo biên bản xác minh ngày 05/7/2024, ông Lê Minh Tr, Bí thư Chi bộ ấp B, xã G, là Tổ trưởng Tổ hòa giải trình bày, Tổ hòa giải có nhận được đơn yêu cầu hòa giải của ông M, cuộc hòa giải thực hiện ngày 17/01/2024, ông V vắng mặt, ông Nguyễn Huỳnh Vũ K đại diện tham gia, ông V gọi điện thoại đến số điện thoại của ông K trình bày ý kiến với Tổ hòa giải và ông M, thừa nhận việc thuê đất ông M, cho rằng việc nuôi tôm thất bại nên chưa có điều kiện trả tiền thuê đất, ông V hứa sẽ trả dần tiền thuê nhưng không đưa ra được số tiền trả và thời gian trả chính xác, sau đó Tổ hòa giải động viên hai bên thống nhất số tiền 150.000.000 đồng sẽ trả làm 02 lần, lần đầu trả 50.000.000 đồng vào ngày 25 tết (tức ngày 25/12/2023 âm lịch), lần 02 trả 100.000.000 đồng vào ngày 06/7/2024. Thực tế, sau khi hòa giải ông V cũng đã chuyển trả cho ông M được 50.000.000 đồng thông qua ông K chuyển khoản cho con ông M là ông Phạm Minh T 30.000.000 đồng vào ngày 05/02/2024, thông qua ông Trương Văn S, ông Nguyễn Út N1 giao trực tiếp cho ông M 20.000.000 đồng.

[7] Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2024, ông K thừa nhận ông là nhân viên của ông V, tại buổi hòa giải ông V vắng mặt, ông đến dự theo ý kiến của ông V, nhưng ông cho rằng nội dung thỏa thuận trong biên bản hòa giải trả 50.000.000 đồng trước tết nguyên đán và đến tháng 7/2024 trả 100.000.000 đồng còn lại là ý kiến của ông, chưa có báo cáo cho ông V là không đúng với thực tế, mâu thuẫn với lời khai của ông Tr (Tổ trưởng Tổ hòa giải), hơn nữa ông là nhân viên của ông V nên lời khai của ông là không khách quan.

[8] Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định thời hạn ông V trả tiền thuê đất cho ông M 150.000.000 đồng còn lại vào ngày 26/11/2023 là đúng thực tế thỏa thuận giữa hai bên và ông V đã trả được 50.000.000 đồng, còn nợ 100.000.000 đồng nên buộc ông V trả cho ông M 100.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Người đại diện hợp pháp của ông V kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người đại diện hợp pháp của ông V, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N (người đại diện hợp pháp của ông V) là người kháng cáo không được chấp nhận, ông V cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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 và lệ phí Tòa án, ông V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Phú V là bà Phạm Ngọc N.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể:

Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn M. Buộc ông Lê Phú V phải có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn M tiền thuê đất còn thiếu là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phạm Văn M thì hàng tháng, ông Lê Phú V còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Phú V phải chịu là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Ông Phạm Văn M không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003966 ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Phú V phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004050 ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng và như vậy, ông đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Thạnh Trị;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm