

Bản án số: 114/2024/DS-PT

Ngày: 13/5/2024.

“*V/v tranh chấp hợp đồng 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 Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thanh Tùng.

Ông Nguyễn Văn Dũ.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Kim Mộc Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong ngày 13 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 203/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 382/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lý Kim M, sinh năm 1973, địa chỉ: Số A, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lý Kim M: Luật sư Nguyễn Ngọc T – Văn phòng Luật sư Nguyễn T1 – HG – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1975, địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Minh P: Luật sư Bạch Sỹ C – Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ C – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ngân hàng TMCP P3 – Chi nhánh C2, địa chỉ: Tầng A và 2 Tòa nhà Hòa Bình B, số A, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh P là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 29/08/2019, ông Nguyễn Minh P có thuê cơ sở sấy cau của bà Lý Kim M (có kèm hợp đồng cho thuê) với giá 15 triệu đồng mỗi tháng. Nội dung hợp đồng là: Bà M cho ông P thuê xưởng sấy cau tổng diện tích 1.650m² có chứng nhận 1.255,2m² thửa số 9 bản đồ số 69 do sở tài nguyên cấp cho bà Lý Kim M đứng tên, ngoài ra diện tích còn lại khoảng 400m² chưa kịp làm giấy, tổng số khoảng 1650m² CLN. Diện tích xây dựng khoảng 1000m² mái tole - đòn tay sắt, nền tráng xi măng Nhà xưởng gồm có 4 lò sấy cau công suất tối đa chứa 12 tấn một lò cau tươi, 2 kho lạnh có 2 máy lạnh, hiện còn kho lạnh 4 tấn cau và hàng gửi lại ngoài kho lạnh 17 tấn, 2 máy quay cau, 2 xe gắn máy, có điện 3 pha để sử dụng cho sản xuất, 2 camera, 2 nhà vệ sinh, nhà bếp, nước, điện sinh hoạt.

Đến ngày 29/07/2020 bà M có đến gặp ông P để yêu cầu làm hợp đồng thuê mới (báo trước một tháng). Nhưng ông P hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện làm hợp đồng mới. Đến nay ông P thiếu tiền thuê 6 tháng ở hợp đồng cũ và không làm lại hợp đồng mới cũng như không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho đến nay, tổng cộng 30 tháng. Tổng tiền thanh toán 450 triệu. Tuy nhiên do có 12 tháng dịch bệnh nên tôi bớt 12 tháng cho ông P, còn lại 18 tháng với tổng số tiền cho thuê là 270 triệu đồng. Bà Lý Kim M khởi kiện yêu cầu: Buộc ông Nguyễn Minh P trả lại nhà xưởng theo hợp đồng đã ký kết ngày 29/8/2019; buộc ông P trả số tiền thuê 270.000.000 đồng cho bà Lý Kim M và tiền điện nước do ông Nguyễn Minh P sử dụng trong quá trình thuê nhà xưởng là 27.880.000 đồng tiền điện, 1.362.000 đồng tiền nước, tổng cộng 299.243.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lý Kim M thống nhất rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền điện và tiền nước, không yêu cầu ông Nguyễn Minh P trả số tiền này nữa. Ngoài ra, bà Lý Kim M đề nghị Tòa án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời mà bà đã yêu cầu Tòa án áp dụng trước đây để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lý Kim Mai s khi Hội đồng xét xử tuyên án.

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

Ông P và bà Lý Kim M chung sống với nhau như vợ chồng từ ngày 26/3/2016 tại nhà bà M (Số A B, Hoàng Văn T2, phường A, quận N, TP Cần Thơ). Vào ngày 29/7/2016 ả, ông có dẫn bà M đến nhà Lâm Văn Ú thỏa thuận mua thửa đất 1.650m,

với giá 1.050.000.000 đồng, trả trước 150.000.000 đồng, còn lại hứa tới năm 2020 sẽ trả đủ cho ông C1. Sau khi mua đất vì ông tin tưởng nên để cho bà M đứng tên quyền sử dụng đất (nhưng sau đó bà M và ông C1 có mâu thuẫn nhau, nên ông C1 kiện bà M tại xã và Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ, đến cuối năm 2018 thì bà M đã thanh toán xong tiền mua bán đất với ông C1). Sau khi mua đất, ông và bà M hùn làm nhà dựa trái cây có chiều dài khoảng hơn 40m, chiều ngang 13m, ông ra tiền bơm cát, tiền thuê nhân công, tiền mua tol thiếc để lợp mái nhà dựa, tiền mua vật tư để tráng nền nhà dựa, làm sân bãi cho xe ra vào; bà M ra tiền mua 200 bao xi măng Tây đô, sắt, xà gồ đủ làm nhà tiền chế để dựa trái cây... Khi làm xong nhà dựa trái cây thì ngày 16/10/2016 thì tôi và bà M tổ chức khai trương nhà vừa G. Sau đó ông Trần T3 thuê vừa mỗi tháng 20.000.000 đồng, ông T3 thuê được khoảng 02 tháng.

Sau đó, ông có gặp chị V (vợ anh Đ) ở K giới thiệu với tôi là ông Bùi Đức T4 muốn thuê lò sấy cau, ông và ông T4, bà V, bà M có bàn với nhau việc ông T4 muốn thuê làm lò sấy cau. Chi phí làm lò sấy cau và các công trình khác như sau:

- Nhà xưởng có diện tích khoảng 585m² (ngang khoảng 13m, dài 45m), trong đó có 04 lò sấy, 02 lò luộc, 02 máy lạnh, đường điện, phòng nghỉ cho nhân công và 01 phòng nghỉ cho ông P và bà M, mua 02 máy quay, 02 xe rửa, 01 chiếc xe 03 bánh, cụ thể như sau:

- Lúc làm nền nhà xưởng tôi đã đổ 01 xà lan cát với giá (1.400 m² x 110.000 đồng = 154.000.000 đồng) làm lò sấy cau đổ thêm 05 ghe cát (mỗi ghe 70m² x 110.000 đồng x 5 ghe = 38.500.000 đồng) của ông Phạm Văn Đ1 (ấp M, xã N). Tổng cộng số tiền mua cát là 192.500.000 đồng. Tôi đã trả số tiền này để trả cho ông Đ1.

- Tiền mua vật tư để làm nhà xưởng, ông đã trả bao gồm: Mua tại cửa hàng vật liệu xây dựng T (Ú) tổng cộng 178.964.000 đồng, mua tại cửa hàng vật liệu xây dựng Khánh Thy 132.178.000 đồng, mua tại Công ty TNHH Đ3 56.039.030 đồng.

- Tiền công làm nhà xưởng và lò sấy, lò luộc hết 123.620.000 đồng (trong đó ông Bùi Đức T4 trả 24.000.000 đồng, tôi trả 99.620.000 đồng).

Tổng cộng số tiền ông đã bỏ ra để cùng bà M làm lò sấy cau là 659.301.030 đồng.

Sau khi hoàn thành nhà xưởng và lò sấy cau thì tình hình hoạt động như sau:

- Năm 2017: Từ tháng 4/2017 thì bắt đầu hoạt động (mỗi năm chỉ hoạt động vài tháng - không ổn định khi nào Trung Quốc thu mua thì mới có sấy cau. Ông Bùi Đức T4 thuê lò sấy, mỗi kg cau khô 2.000.000 đồng, sau khi sấy xong thì ông T4 và bà M tự thanh toán với nhau qua sổ sách và chuyển tiền qua tài khoản của bà M. Ông T4 thuê lò sấy được đến khoảng cuối tháng 7/2017 thì ông T4 không thuê lò sấy nữa vì ông T4 về Thanh Hóa. Sau khi ông T4 không thuê lò sấy thì bà M có đồng viên tôi rủ ông Nguyễn Văn N (7 Niều) ở M, Nhơn Mỹ hùn làm lò sấy cau, ông 7 Niều đồng ý. Trong thời gian tôi và ông 7 Niều hùn vốn mua cau sấy thì sinh lời hơn 600.000.000 đồng, sổ sách chi

tiết do bà M vào sổ thu chi, khi chia ra thì bà M giữ số tiền chia này, bà M chỉ đưa cho tôi có 10.000.000 đồng.

- Năm 2018: Khoảng tháng 3/2018 thì ông Hoàng Văn Đ2 (thôn H, xã C, huyện T, TP Hải Phòng) thuê lò sấy cau hết vụ, lúc đó có giao kèo với nhau: Nếu thuê hết vụ thì ông Đ2 trả cho bà M 300.000.000 đồng, bà M không đồng ý cho thuê, nên bà M, ông Đ2 thỏa thuận hùn lại chia đôi, lỗ lời cùng chịu. Ông Đ2 thống nhất, nên ông Đ2 có chuyển tiền cho bà M 150.000.000 đồng (số tiền này bà M chuyển trả cho ông Bùi Đức T4 100.000.000 đồng – lúc thỏa thuận với ông T4 thì bà M phải hoàn trả lại cho ông T4 200.000.000 đồng để ông T4 rút chân ra khỏi phần hùn vốn 450.000.000 đồng, bà M đưa tôi 25.000.000 đồng để trả tiền mua 02 máy quay - máy phân loại cau). Sau đó ông Đoàn s1 cau được hơn 01 tháng thì ông Đ2 thấy không có lãi, nên ông Đoàn n, không sấy nữa, trả lò lại cho bà M. Lúc này bà M chủ động kêu tôi sấy cau đi, bà M vay tiền Ngân hàng để làm vốn mua cau về tự sấy từ tháng 5/2018 đến cuối tháng 8/2018, trong đợt này bà Phạm Thị K, sinh năm 1975 ở thôn P, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi và bà Hà Thị H (ở ấp K, xã V, huyện V, tỉnh Nghệ An) thu mua, bà K có chuyển tiền cho tôi và bà M 500.000.000 đồng để làm vốn mua cau sấy cho bà K. Trong đợt này bà K lấy cau đợt nào thì bà K trả tiền ngay, không trừ vào số tiền 500.000.000 đồng mà bà K đã đưa cho bà M. Trong đợt này bà H mua cau của bà M đem bán lại cho ông Đ2, sau đó ông Đ2 có tráo cau xấu để trả lại cho bà H, nhưng ông Đ2 không cho bà H nhận lại số cau hoàn trả lại, vì vậy bà H yêu cầu tôi và bà M, bà H ra đến nhà ông Đ2 tại Hải Phòng để cùng giải quyết việc ông Đ2 đã mua cau còn nợ lại. Tôi và bà M, ông Nguyễn Hoàng G (tên thường gọi Hoàng A, ở ấp A, xã N, K có ra Hải Phòng để cùng giải quyết việc bà M bán cau cho bà H, bà H bán lại cho ông Đ2. Sau khi chúng tôi ra gặp ông Đ2 thì ông Đ2 có trả lại cho số cau cho bà H và ông Đ2 đã thuê xe chở trả về cho bà H, bà H mới xin chuyển về lưu kho tại nhà xưởng sấy cau của tôi, sau đó tôi và bà M có yêu cầu bà H đến nhận số cau về, nhưng bà H không nhận, đến năm 2020 tôi mới bàn với bà M bán số cau của bà H đang gửi tại kho, bà M đồng ý, nên tôi mới bán cau rẻ cho người khác hết khoảng 2/3 số cau đã gửi của bà H, đến năm 2021 thì tôi và bà M bán hết số cau còn lại của bà H, tổng số tiền bán hết số cau của bà H được khoảng 300.000.000 đồng, tôi đã đưa tiền cho bà M số tiền bán cau này.

- Năm 2019 lò sấy hoàn toàn không có hoạt động.

- Năm 2020: Bà Hà Thị H mới trở lại lò sấy của tôi và bà M. Lúc này bà H và bà M xin vô sấy để trừ vào số tiền bà M đã bán cau lưu kho do bà H đã gửi năm 2018. Trong thời gian này trong kho còn lại 01 số cau do bà H đã gửi, nhưng bà H vẫn không nhận cau về. Sau đó bà M có đồng ý cho bà H sấy cau, nhưng bà Hiền s2 chỉ được hơn 10 ngày thì bà M không cho bà H sấy cau nữa. Vì vậy bà H không còn sấy cau nữa. Hiện nay giữa bà H và bà M chưa thanh toán xong vấn đề tiền bạc qua lại với nhau. Sau đó bà M kêu tôi cho ông 7 Niều vô làm lò sấy cau, tôi và ông 7 N1, bà M bàn bạc với nhau và đi đến thống nhất: ông 7 Niều bỏ vô 100.000.000 đồng, tôi bỏ ra 300.000.000

đồng, bà M 400.000.000 đồng. Hoạt động được gần 01 tháng thì thiếu vốn nên ông 7 Niều bỏ vô 50.000.000 đồng, tôi bỏ vô thêm 50.000.000 đồng.

- Năm 2021: Vào khoản tháng 5/2021, bà Hoàng Thị T5 (ở thôn N, xã C, huyện T, TP Hải Phòng) và ông Đoàn Bá T6 (ở thôn S, xã M, huyện T, TP Hải Phòng) hợp đồng hùn sậy cau, bà T5 và ông T6 bỏ vốn đầu tư hết, bà M và tôi ra lò sậy và điều động việc thu gom cau trái cho bà T5 và ông T6 thu mua để đưa vào lò sậy. Lãi chia đôi: bà T5 50%, tôi và bà M 50%. Việc điều động đầu vào và đầu ra do bà M và ông T6 ghi chép vào sổ sách. Bà T5 và ông T6 hoạt động được 01 thời gian hơn 01 tháng thì tình hình dịch Covid 19 bùng phát nên bà T5 và ông T6 về Hải Phòng. Tuy tình hình dịch Covid -19 gặp nhiều khó khăn, nhưng tôi và bà M vẫn duy trì việc sậy cau vì có mối đặt hàng là bà H. Hết đợt này khoảng 03 tháng, thu nhập được khoảng 500.000.000 đồng, bà M có đưa cho tôi được 70.000.000 đồng để trả nợ các chủ bán cau cho lò trước đây.

- Năm 2022: Ông Bùi Đức T4 có vô Cần Thơ gặp tôi và bà M bàn bạc việc hùn vốn sậy cau ông T4 bỏ ra 7.000.000.000 đồng, bà M bỏ ra 1.000.000.000 đồng. Lúc này ông T4 và bà M có bàn bạc với nhau nâng cấp lò sậy thêm 01 kho lạnh để dự trữ cau khô, 01 trục cầu để nâng cau luộc đưa vào lò sậy, mỗi người hùn 50%. Sau khi lắp đặt xong kho lạnh và trục cầu thì ông T4 đem con rể tên Lê Thế T7 và nhân công vào lò sậy để điều hành vào việc sậy cau. Phía bà M thì có bà M và con trai tên Lý Quốc G1 và bạn gái của Quốc G1 xuống ở tại xưởng làm công tác điều hành xưởng sậy với ông T4. Tôi chỉ phụ bà M làm công việc điện thoại cho bạn hàng mua cau theo đúng tiêu chuẩn hàng ngày.

- Đến 19/6/2023 âm lịch tôi mới cho thuê hoạt động 02 lò sậy (mỗi lò được 2.000.000 đồng) được khoảng 09 ngày thì ngưng hoạt động. Lò sậy cau mỗi năm chỉ hoạt động vài tháng theo mùa cau và theo đặt hàng từ Trung Quốc, chứ không hoạt động liên tục cả năm được. Từ ngày lò sậy cau hoàn thành cho đến nay tôi không hề tham gia việc thu chi trong lò sậy mà bà M là người trực tiếp thu chi từ khâu thu mua nguyên liệu cho đến khâu thành phẩm bán cho người đặt mua hàng, hoặc bà M hợp đồng cho thuê lò sậy chứ tôi không có đứng ra cho ai thuê cả. Tôi chỉ chịu trách nhiệm đặt ra tiêu chuẩn cau để cho những người đi mua cau đem về bán cho lò sậy mà thôi. Trong lúc lò sậy hoạt động thì tôi chỉ coi sự vận hành của máy móc và điều hành các khâu: nhân công trong lò sậy, còn tiền nhân công lật cau là do bà M trực tiếp thanh toán. Tôi hoàn toàn không có thuê lò cau mà bà M theo như đơn khởi kiện.

Tôi có hỏi ông Nguyễn Hoàng N2 về việc tôi không có đến xã để ký Hợp đồng thuê đất và lò sậy cau của bà M, tại sao xã ký xác nhận thì ông N2 trả lời với tôi vì chỗ quen biết, bà M nói ký Hợp đồng này để làm thủ tục vay Ngân hàng, ông N2 nghĩ chỗ quen biết nên ông N2 ký cho bà M, chứ ông N2 cũng biết tôi không có thuê đất và lò sậy cau của bà M, vì chúng tôi là vợ chồng.

Tại phiên Toà, người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Minh P có ý kiến không đồng ý trả số tiền 270.000.000 đồng như yêu cầu của bà Lý Kim M với lý do ông Nguyễn Minh P không có thuê nhà xưởng gì của bà Lý Kim M. Đối với số tiền mà ông Nguyễn Minh P đã bỏ ra để đầu tư vào nhà xưởng lò sấy cau, ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác, không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP P3 – Chi nhánh C2 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 203/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lý Kim M. Buộc ông Nguyễn Minh P chịu trách nhiệm thanh toán cho bà Lý Kim M số tiền thuê còn nợ theo H1 đồng cho thuê được chứng thực ngày 29/8/2019 là 270.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Minh P phải giao trả lại cho bà Lý Kim M toàn bộ nhà xưởng và công trình kiến trúc có trên thửa đất số 9, tờ bản đồ số 69 do bà Lý Kim M đứng tên quyền sử dụng đất. Các công trình gồm: Kho đông lạnh, phòng ngủ, Lò sấy cau, đường gay vận chuyển, L nấu cao và nhà vệ sinh. (có sơ đồ thể hiện cụ thể kèm theo).

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của bà Lý Kim M đã rút về việc đòi ông Nguyễn Minh P trả 27.880.000 đồng tiền điện và 1.362.000 đồng tiền nước.

Bà Lý Kim M có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ việc đòi ông Nguyễn Minh P trả 27.880.000 đồng tiền điện và 1.362.000 đồng tiền nước theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.”

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo của các đương sự.

Đến ngày 03 tháng 10 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Minh P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Kim M, với lý do: Hợp đồng cho thuê chứng thực ngày 29/8/2019 bà M cung cấp là giả, bản thân ông không có đến UBND xã N để ký hợp đồng theo như chứng thực.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lý Kim M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Minh P giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận: Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào kết luận giám định của Công an tỉnh S xác định ông P có ký hợp đồng cho thuê cơ sở G2 để giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn, mà chưa đánh giá, xem xét các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án nên chưa đúng với thực tế. Hợp đồng cho thuê nguyên đơn cung cấp là giả cách, hợp đồng không ghi ngày tháng cụ thể, cá nhân bà M là người đem hợp đồng đến Ủy ban nhân dân xã để chứng thực, không có mặt ông P và Ủy ban chỉ chứng thực chữ ký của một mình bà M. Phía ông P có cung cấp chứng cứ là cùng bà M thỏa thuận mua đất, cùng xây dựng cơ sở G2, ông P là người đi đăng ký và làm thủ tục gắn điện, nước cho cơ sở, việc đặt tên cơ sở có mang tên ông P. Phía ông P có cung cấp tài liệu chứng minh bà M là người quản lý, điều hành cơ sở G2 trong khoảng thời gian yêu cầu ông trả tiền thuê nhà xưởng như: Những người làm chứng là ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Đức T8, ông Lê Thế T7 và những người làm công, các thương lái thu mua cau đều xác nhận bà M là người đứng ra thỏa thuận mua bán, làm ăn và trả tiền công cho họ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông P sửa bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận: Bà M cung cấp chứng cứ chứng minh ông P có thuê cơ sở Gia Phụng đó là hợp đồng thuê được UBND xã N, huyện K chứng thực vào ngày 29/8/2019, theo kết luận giám định của Công an tỉnh S xác định chữ trong hợp đồng thuê là của ông P, do vậy hợp đồng này đúng sự thật không phải giả tạo theo như bị đơn trình bày. Việc ông P cho rằng chung sống như vợ chồng với bà M, cùng bà M xây dựng và điều hành hoạt động của cơ sở G2 là không đúng, phía ông P chưa cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc này. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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; về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh P giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Cơ sở sậy cau Gia Phụng được xây dựng trên thửa đất số 09, tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, do bà Lý Kim M đứng tên quyền sử dụng đất, nguồn đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lâm Văn Ú từ ngày 22/11/2018, đến ngày 06/10/2020 được UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng. Theo giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh Gia Phụng lần đầu vào ngày 29/8/2017, người đứng tên đại diện hộ là ông Nguyễn Minh P, đến ngày 21/11/2018 thì chấm dứt hoạt động. Cùng ngày 21/11/2018 thì đăng ký “Hộ kinh doanh lò cau Gia Phụng”, người đứng tên đại diện hộ kinh doanh là bà Lý Kim M.

[2] Theo hợp đồng cho thuê cơ sở G2 được UBND xã N, huyện K chứng thực (chữ ký bà M) ngày 29/8/2019, thể hiện nội dung: Bà Lý Kim M cho ông Nguyễn Minh P thuê lò sấy cau Gia Phụng nêu trên, giá thuê 15.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê: 12 tháng là hết hợp đồng, mỗi năm sẽ tăng 1.000.000 đồng/tháng khi không có thay đổi, nếu bên A có thay đổi thì phải báo cho bên B biết trước 01 tháng để sắp xếp giao trả.

[3] Bà M cho rằng kể từ ký kết hợp đồng đến nay ông P chỉ thanh toán tiền thuê được 06 tháng, còn lại 30 tháng chưa thanh toán nhưng vì có 12 tháng bị dịch bệnh Covid không hoạt động, nên bà chỉ yêu cầu ông P thanh toán tiền thuê còn nợ 18 tháng với số tiền là 270.000.000 đồng và yêu cầu ông P phải giao trả lại toàn bộ nhà xưởng lò sấy cau. Phía ông P trình bày, ông không có ký kết hợp đồng thuê lò sấy cau nêu trên với bà M, tuy nhiên theo Kết luận giám định số 130/KLTL-KTHS ngày 15/8/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh S kết luận “*Chữ ký mang tên Nguyễn Minh P dưới mục “Bên B” trên hợp đồng cho thuê, chứng thực ngày 29/8/2019 cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký của Nguyễn Văn P1 trên các mẫu so sánh (ký hiệu M1-M5) do cùng một người ký ra*”. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định ông P1 và bà M đã ký kết hợp đồng thuê lò sấy cau là có căn cứ. Ông P1 kháng cáo cho rằng hợp đồng thuê cơ sở G2, ông không có ký kết là chưa có cơ sở chấp nhận.

[4] Theo hợp đồng thuê thỏa thuận hết hạn vào ngày 29/8/2020, bà M xác nhận có yêu cầu ông P1 ký lại hợp đồng mới nhưng ông P1 không thực hiện. Tính đến nay, ông P1 đã thanh toán được 06 tháng tiền thuê nhà xưởng, còn lại 30 tháng chưa thanh toán, trừ 12 tháng của năm 2021 bị dịch bệnh Covid nhà xưởng không hoạt động, bà M yêu cầu ông P1 phải thanh toán tiền thuê 18 tháng còn thiếu với số tiền 270.000.000 đồng và đã được cấp sơ thẩm chấp nhận. Ông P1 không đồng ý yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại.

[5] Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ ông P1 cung cấp thể hiện sau khi hết hạn hợp đồng thuê vào năm 2020 trở về sau thì phía bà M có hoạt động kinh doanh tại xưởng sấy cau G3, không phải riêng cá nhân ông P1 hoạt động tại nhà xưởng, cụ thể:

[5.1] Ông Nguyễn Văn N xác nhận vào năm 2020 ông có hùn vốn sấy cau với bà M, ông P1 tại cơ sở G2, theo bản sao kê tài khoản số 7614205046719 của ông N mở tại Ngân hàng N4 phòng giao dịch Đ thể hiện vào ngày 07/10/2020 bà Lý Kim M có chuyển khoản cho ông N tiền cau là 100.000.000 đồng.

[5.2] Ông Nguyễn Đức T8 xác nhận trong năm 2020 có giao dịch làm ăn mua bán cau với bà M, theo bản sao kê tài khoản số 7614205067494 của ông T8 mở tại Ngân hàng N4 phòng G4 thể hiện: Trong năm 2020, bà Lý Kim M có 06 lần chuyển khoản cho ông T8 thanh toán tiền mua cau tổng cộng 270.000.000 đồng; trong năm 2021 có 02 lần chuyển khoản cho ông T8 thanh toán tiền mua cau tổng cộng 200.000.000 đồng.

[5.3] Theo đơn xác nhận lập ngày 03/10/2023 của ông Lê Thế T7 (cư trú tại phường Đ, thành phố T) có xác nhận chữ ký của UBND phường Đ trình bày từ tháng

5/2022 đến tháng 8/2022 ông có làm ăn chung và sấy cau tại lò G, huyện K, tại đây ông thỏa thuận làm ăn trực tiếp với bà Lý Kim M. Theo bản sao kê tài khoản số 0936675666 của ông Lê Thế T7 mở tại Ngân hàng TMCP Q mở tại Chi nhánh T9 thể hiện ngày 21/6/2022, bà Lý Kim M có chuyển khoản cho ông T7 tiền góp vốn mua cau là 400.000.000 đồng.

[5.4] Ngoài ra, theo các tài liệu bà M cung cấp thể hiện vào năm 2022, bà M có quản lý và sửa chữa, lắp đặt máy móc, thiết bị tại xưởng sấy cau G3 như: Hợp đồng kinh tế ngày 18/3/2022 giữa cơ sở sấy cau G2 – người đại diện là bà M ký kết hợp đồng với Công ty TNHH T10 về việc lắp đặt kho lạnh tại cơ sở G2; Hợp đồng trọn gói làm tờ cầu ngày 17/3/2022 giữa cơ sở sấy cau Gia P2 – người đại diện là bà M ký kết hợp đồng với Cơ sở làm tờ cầu tại TP S về việc lắp đặt tờ cầu tại cơ sở G2.

[6] Theo các tình tiết nêu trên thể hiện sau khi hết hạn hợp đồng thuê cơ sở sấy cau Gia Phụng lập ngày 29/8/2019, sau đó bà M đã tham gia điều hành hoạt động kinh doanh tại cơ sở này, phù hợp với lời trình bày của bà M là trước khi hết hạn hợp đồng 01 tháng bà có yêu cầu ông P2 ký lại hợp đồng mới nhưng ông P2 không thực hiện. Việc bà M yêu cầu ông P2 phải thanh toán tiền thuê nhà xưởng còn thiếu 06 tháng theo hợp đồng là có căn cứ, riêng đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê khoảng thời gian sau khi hợp đồng hết hạn là không có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông P2 xác định lại số tiền thuê nhà xưởng ông P2 còn nợ bà M chưa thanh toán là 15.000.000 đồng x 06 tháng = 90.000.000 đồng.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M lý giải việc chuyển khoản tiền với những người nêu trên là nhằm mục đích chứng minh nguồn vốn hoạt động kinh doanh để bà được tăng hạn mức vay tiền từ ngân hàng, chứ không phải giao dịch làm ăn mua bán cau với những người nêu trên. Lời trình bày của bà M là mâu thuẫn với lời trình bày của những người làm chứng nêu trên, bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ. Đồng thời, bà M trình bày vào năm 2022 bà có sửa chữa nâng cấp cơ sở nhằm mục đích tiếp tục cho ông P2 thuê để có nguồn thu nhập trả nợ cho bà, nhận thấy lời trình bày của bà M có sự mâu thuẫn với thực tế, bởi vì theo đơn khởi kiện bà cho rằng khi hết hạn hợp đồng thuê vào năm 2022, bà có yêu cầu ông P2 ký lại hợp đồng mới nhưng phía ông P2 không thực hiện và còn nợ bà 06 tháng tiền thuê không thanh toán, đến năm 2022 bà lại tiếp tục đầu tư cho ông P2 là chưa phù hợp với thực tế.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M và ông P2 thống nhất xác nhận hiện nay tại cơ sở sấy cau G2 có các thiết bị, máy móc và tài sản là: 01 kho lạnh, 04 lò sấy cau, 02 lò luộc, 01 đường ray và trục cầu cau, 01 xe mô tô biển số 65F2 – 3531 do bà M đứng tên sở hữu nhưng ông P2 đang quản lý. Bà M căn cứ theo hợp đồng thuê yêu cầu ông P2 phải hoàn trả lại toàn bộ công trình nhà xưởng, các thiết bị, máy móc và tài sản nêu trên là có cơ sở. Về việc ông trình bày ông có góp tiền đầu tư vào cơ sở sấy cau G, nội dung này ông đã khởi kiện bà M trong vụ án “Tranh chấp đòi lại tài sản” đang được Tòa án

nhân dân Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ xem xét giải quyết theo thẩm quyền. Do vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết trong vụ án này.

[9] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Theo bản án sơ thẩm tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2023/QĐ-BPKCTT ngày 16/8/2023 với nội dung: Cấm ông Nguyễn Minh P sử dụng hoặc cho người khác sử dụng các tài sản đang tranh chấp tại lò sấy cau G, địa chỉ: ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, bản án đã giải quyết buộc ông P có nghĩa vụ giao trả cho bà M toàn bộ nhà xưởng, tài sản, máy móc tại cơ sở G2, vì nội dung áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được giải quyết trong bản án nên cấp phúc thẩm hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[10]. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh P là sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nêu trên.

[11]. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh P không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 472, Điều 474, Điều 481 và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Minh P, sửa bản án sơ thẩm số 203/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Kim M đối với ông Nguyễn Minh P về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”:

Buộc ông Nguyễn Minh P có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lý Kim M tiền thuê cơ sở Gia P2 còn nợ với số tiền 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Minh P có nghĩa vụ giao trả toàn bộ nhà xưởng, máy móc, thiết bị như: 01 kho lạnh, 04 lò xấy cau, 02 lò luộc, 01 đường ray và trục cầu cau, 01 xe mô tô biển số 65F2 – 3531 và các công trình kiến trúc xây dựng tại cơ sở sấy cau G, tọa lạc trên thửa đất số 09, tại ấp M, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lý Kim M (có sơ đồ đo đạc kèm bản án).

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Kim M về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh P thanh toán nợ tiền điện 27.880.000 đồng (hai mươi bảy triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng) và nợ tiền nước 1.362.000 đồng (một triệu, ba trăm sáu mươi hai ngàn đồng).

3. Nội dung áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 13/2023/QĐ-BPKCTT ngày 16/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Kế Sách về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được giải quyết trong bản án phúc thẩm, nên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên bị hủy bỏ khi bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí giám định: Ông Nguyễn Minh P phải chịu số tiền 2.640.000 đồng (hai triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn đồng), vì bà M đã tạm ứng tiền để thực hiện thủ tục tố tụng, do vậy ông P có nghĩa hoàn trả số tiền này cho bà M.

Về chi phí đo đạc, thẩm định: Ông P và bà M mỗi người phải chịu 4.925.000 đồng (bốn triệu, chín trăm hai mươi lăm ngàn đồng), vì bà M đã tạm ứng tiền để thực hiện thủ tục tố tụng, do vậy ông P có nghĩa hoàn trả số tiền này cho bà M.

5. Về án phí sơ thẩm:

Bà Lý Kim M phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 9.000.000 đồng (chín triệu đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004806 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, bà M có nghĩa vụ nộp thêm số tiền 1.200.000 đồng (một triệu, hai trăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Minh P phải chịu án phí là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng), ông P có nghĩa vụ nộp số tiền.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh P không phải chịu án phí, ông được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0010643 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách

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

8. 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 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 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:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện K, tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VA.

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

Phạm Quang Nhuận