

Bản án số: /2019/DS-PT.

Ngày : 24/01/2019

V/v: “ *Kiện đòi tài sản cho thuê*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hà;

Ông Bạch Đăng Thi.

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đình Hưng - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Nguyễn Thị Tuyết- Kiểm sát viên.

Ngày 24/01/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2018/TLPT- DS ngày 03/12/2018 về việc: "Kiện đòi tài sản cho thuê".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2018/QĐ-PT ngày 27/12/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2019/QĐ-PT ngày 15/01/2019 giữa:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa Bắc Giang.

Địa chỉ: Số X, đường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh G- Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà Thị Hồng V- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty, theo Giấy ủy quyền số 12/2018/UQ ngày 06/6/2018, có mặt;

Bị đơn: Ông Phan Văn Kh, sinh năm 1974, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Nhà số Y, đường Thánh Th, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Địa chỉ làm việc: Kiot tại số X, đường X, thành phố B, tỉnh Bắc Giang

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1977- Vợ ông Kh, vắng mặt.

Địa chỉ: Nhà số Y, đường Thánh Th, phường L, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

* Do có kháng cáo của ông Phan Văn Kh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn là Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B** do Bà Hà Thị Hồng V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 29/04/2015, Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hoá B (gọi tắt là Công ty) và ông Phan Văn Kh đã ký Hợp đồng thuê ki ốt số 02/2015/HĐ-PHS. Hợp đồng có nội dung: Công ty cho ông Kh thuê 01 ki ốt (một gian bán hàng thuộc dãy nhà của Công ty) có diện tích khoảng 9m² tại địa chỉ: Số X, đường X, phường Trần Phú, thành phố B. Ki ốt này có vị trí nằm giữa Hiệu sách của Công ty và Cửa hàng Thế giới di động; mục đích việc ông Kh thuê ki ốt là để làm dịch vụ photo, in vi tính; thời hạn thuê là 03 năm tính từ ngày 01/05/2015 đến ngày 01/05/2018; giá thuê là 2.700.000 đồng/tháng.

Ngoài nội dung 2 bên đã thỏa thuận về Hợp đồng thuê ki ốt như đã nêu trên thì tại Điều 4 của Hợp đồng đã ghi “Khi kết thúc Hợp đồng, trường hợp bên A (Công ty) và bên B (ông Kh) không tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê kiot, thì bên A sẽ mua lại cổ phiếu của bên B theo thỏa thuận giữa hai bên”.

Khi hết thời hạn thuê kiot theo Hợp đồng, Công ty có nhu cầu đòi lại ki ốt nên Công ty đã gửi cho ông Kh 03 Thông báo về việc thanh lý Hợp đồng thuê ki ốt. Sau 3 lần nhận được Thông báo của Công ty nhưng ông Kh vẫn không thực hiện việc thanh lý Hợp đồng để trả lại ki ốt cho Công ty.

Tại cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên ngày 23/4/2018, Công ty đã tiến hành thương lượng mua lại cổ phần của với ông Kh với giá 650.000 đồng/cổ phần nhưng ông Kh không đồng ý. Do ông Kh đòi giá cao nên giữa Công ty và ông Kh không thể thỏa thuận được về việc Công ty mua lại cổ phần của ông Kh.

Do thời hạn thuê ki ốt của ông Kh đã hết nên Công ty khởi kiện yêu cầu ông Kh phải trả ki ốt cho Công ty. Ông Kh cũng đã thanh toán cho Công ty đủ số tiền thuê ki ốt trong thời gian thuê là 03 năm. Thời gian ông Kh chiếm hữu ki ốt của Công ty sau khi hết thời hạn thuê của Hợp đồng (từ ngày 01/05/2018 đến nay) thì

Công ty cũng không có yêu cầu gì. Hiện trạng ki ốt cũng không có gì thay đổi so với lúc ban đầu.

Bị đơn là ông Phan Văn Kh đã trình bày: Đơn khởi kiện của Công ty có nội dung là trái pháp luật, vi phạm Điều 4 của Hợp đồng thuê được ký kết giữa các bên. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty. Ông đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho Công ty. Ông đề nghị xin vắng khi Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Ng là vợ ông Kh. Bà Ng đã được Tòa án giao Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà Ngọc không đến Tòa án và không có văn bản trình bày quan điểm.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Toà án nhân dân thành phố B đã áp dụng khoản 1 Điều 275, Điều 278, Điều 422, Điều 472 và 482 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B.

Buộc ông Phan Văn Kh phải trả cho Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B 01 ki ốt là một gian bán hàng có địa chỉ tại số X, đường X, phường Trần Phú, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, ki ố có diện tích khoảng 9m² và có vị trí liền kề với Hiệu sách của Công ty và liền kề với Cửa hàng Thế giới di động.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn Kh phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA2016/0000081 ngày 14/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 19/10/2018, ông Kh nộp đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện cho Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B do bà Hà Thị Hồng V vẫn nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Phan Văn Kh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang giải quyết các vấn đề cụ thể như sau:

- Đơn khởi kiện của Công ty có nội dung là trái pháp luật, vi phạm Điều 4 của Hợp đồng thuê được ký kết giữa các bên. Nếu Công ty không tiếp tục ký Hợp đồng cho ông Kh thuê ki ốt thì Công ty phải mua lại cổ phiếu của ông Kh theo giá thỏa thuận. Nếu Công ty không mua lại cổ phiếu của ông Kh thì phải ký lại Hợp đồng thuê ki ốt với ông Kh.

- Tại thời điểm bà Hà Thị Hồng V nộp đơn khởi kiện của Công ty đến Tòa án thì bà V chưa được Công ty ủy quyền.

- Hiện nay Công ty đã dùng QSDĐ 300m² đất thuê của Công ty để làm dự án. Việc làm trên của Công ty là trái quy định của pháp luật về đất đai. Ông Kh đã gửi đơn tố cáo Công ty đến UBND tỉnh Bắc Giang. Đơn tố cáo của ông Kh đã được UBND tỉnh Bắc Giang tiếp nhận và đã chuyển đến Thanh tra tỉnh Bắc Giang để giải quyết. Để có căn cứ giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của UBND tỉnh Bắc Giang về nội dung trên.

- Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện cho Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B.

+ Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B do bà Hà Thị Hồng V trình bày: Công ty không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông Kh. Việc tố cáo của ông Kh về việc Công ty đã dùng QSDĐ 300m² đất thuê của Công ty để làm dự án là trái quy định của pháp luật là không đúng. Vấn đề này không liên quan đến nội dung vụ án nên việc ông Kh đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án là không có căn cứ. Tại thời điểm Công ty nộp đơn khởi kiện đến Tòa án thì Công ty đã có văn bản ủy quyền cho bà nên bà có quyền ký đơn khởi kiện. Công ty cũng đã gặp ông Kh để thỏa thuận với ông Kh về việc mua lại cổ phần của ông Kh nhưng ông Kh đòi hỏi giá cao nên Công ty không thể thỏa thuận được với ông Kh về nội dung trên. Việc ông Kh đề nghị Công ty phải ký tiếp với ông Kh Hợp đồng thuê ki ốt vì lý do Công ty không mua lại cổ phần của ông Kh thì Công ty không nhất trí.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Kh, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Kh là người kháng cáo có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bà Ng là vợ ông Kh đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập 2 lần hợp lệ nhưng bà Ng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Kh và bà Ng.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 29/4/2015, Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hoá B (gọi tắt là Công ty) và ông Phan Văn Kh ký Hợp đồng thuê ki ốt số 02/2015/HĐ-PHS. Hợp đồng có nội dung: Công ty cho ông Kh thuê 01 ki ốt (một gian bán hàng thuộc dãy nhà của Công ty) có diện tích khoảng 9m² tại địa chỉ: Số X, đường X, phường Trần Phú, thành phố B. Ki ốt này có vị trí nằm giữa Hiệu sách của Công ty và Cửa hàng Thế giới di động; mục đích ông Kh thuê ki ốt để làm dịch vụ photo, in vi tính; thời hạn thuê là 03 năm tính từ ngày 01/05/2015 đến 01/05/2018; giá thuê là 2.700.000 đồng/tháng.

Ngoài nội dung của Hợp đồng như đã nêu trên thì tại Điều 4 của Hợp đồng đã ghi “Khi kết thúc Hợp đồng, trường hợp bên A (Công ty) và bên B (ông Kh) không tiếp tục ký kết hợp đồng thuê ki ốt, thì bên A sẽ mua lại cổ phiếu của bên B theo thỏa thuận giữa hai bên”.

Khi thời hạn thuê ki ốt của ông Kh đã hết, Công ty có nhu cầu đòi lại ki ốt nên Công ty đã gửi cho ông Kh 03 thông báo đề nghị ông Kh thanh lý Hợp đồng thuê ki ốt với Công ty". Sau 3 lần nhận được Thông báo nhưng ông Kh vẫn không thực hiện việc thanh lý Hợp đồng để trả lại ki ốt cho Công ty.

Tại Đại hội cổ đông thường niên ngày 23/4/2018, Công ty đã tiến hành thương lượng mua lại cổ phần của với ông Kh với giá 650.000 đồng/cổ phần, nhưng ông Kh không đồng ý. Giữa ông Kh và Công ty cũng không thỏa thuận được về giá chuyển nhượng cổ phần nên Công ty không thể thực hiện việc mua lại cổ phần của ông Kh được.

Nay, Công ty yêu cầu ông Kh phải trả ki ốt cho Công ty.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty và buộc ông Kh phải trả lại ki ốt cho Công ty.

Sau khi xét xử, ông Kh nộp đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xử.

Tại đơn kháng cáo ngày 19/10/2018 và đơn đề nghị ngày 23/01/2019, ông Kh đã trình bày:

- Đơn khởi kiện của Công ty có nội dung là trái pháp luật, vi phạm Điều 4 của Hợp đồng thuê được ký kết giữa các bên. Nếu Công ty không tiếp tục ký Hợp đồng cho ông Kh thuê ki ốt thì Công ty phải mua lại cổ phiếu của ông Kh theo giá thỏa thuận. Nếu Công ty không mua lại cổ phiếu của ông Kh thì phải ký lại Hợp đồng thuê ki ốt với ông Kh. Đây là tranh chấp kinh doanh thương mại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định là tranh chấp dân sự là không đúng.

- Tại thời điểm bà Hà Thị Hồng V nộp đơn khởi kiện của Công ty đến Tòa án thì bà V chưa được Công ty ủy quyền.

- Hiện nay Công ty đã dùng QSDĐ 300m² đất thuê của Công ty để làm dự án. Việc làm trên của Công ty là trái quy định của pháp luật về đất đai. Ông Kh đã gửi đơn tố cáo Công ty đến UBND tỉnh Bắc Giang. Đơn tố cáo của ông Kh đã được UBND tỉnh Bắc Giang tiếp nhận và đã chuyển đến Thanh tra tỉnh Bắc Giang để giải quyết. Để có căn cứ giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của UBND tỉnh Bắc Giang về nội dung trên.

- Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện cho Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa Bắc Giang.

[2.1] Về việc ông Kh cho rằng vụ án là tranh chấp về kinh doanh thương mại, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại khoản 1 Điều 30 BLTTDS quy định về những tranh chấp kinh doanh thương mại đó là: “Tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận.

Cá nhân ông Kh là người ký Hợp đồng thuê ki ốt với Công ty mà không phải cá nhân, tổ chức có đăng ký kinh doanh ký Hợp đồng với Công ty. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định vụ án là tranh chấp về dân sự là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Kh về việc không đồng ý trả lại ki ốt cho Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B vì đơn khởi kiện của Công ty là trái pháp luật và vi phạm Điều 4 của Hợp đồng thuê được ký kết giữa các bên, ông Kh còn yêu cầu Công ty phải ký tiếp với ông Kh 1 Hợp đồng thuê ki ốt khác vì lý do Công ty không mua lại cổ phần, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 29/4/2015, giữa Công ty và ông Kh đã ký 1 Hợp đồng thuê tài sản là ki ốt khoảng 9m² tại địa chỉ: Số X, đường X, phường Trần Phú, thành phố B, trong đó Công ty là bên cho thuê; ông Kh là bên thuê. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ của Công ty đã thể hiện Công ty được sử dụng 300m² đất tại phường Trần Phú, thành phố B.

Quá trình Tòa án thẩm định ngày 28/12/2018 đã thể hiện ki ốt đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa Bắc Giang. Như vậy, Hợp đồng thuê ki ốt này đã tuân thủ các quy định tại Điều 429 BLDS năm 2005 (quy định về Hợp đồng thuê nhà); nay là Điều 472 BLDS năm 2015 (quy định về việc thuê tài sản).

Tại Điều 1 và Điều 3 của Hợp đồng đã quy định “Thời gian cho thuê: 03 năm kể từ ngày 01/5/2015 đến ngày 01/05/2018”, “Nghĩa vụ và quyền hạn của bên B...hết thời hạn thuê phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ ki ốt cho bên A theo đúng hợp đồng”. Do vậy, sau ngày 01/5/2018 phía Công ty và ông Kh không có thỏa thuận khác về việc kéo dài thời hạn thuê ki ốt nên Hợp đồng thuê ki ốt đã chấm dứt.

Tại nội dung Điều 4 của Hợp đồng thuê ki ốt đã quy định: Trường hợp bên A (Công ty) và bên B (ông Kh) không tiếp tục ký kết hợp đồng thuê ki ốt, thì bên A sẽ mua lại cổ phiếu của bên B theo thỏa thuận giữa hai bên.

Sau khi hết thời hạn thuê ki ốt thì phía Công ty đã có Thông báo cho ông Kh về việc phải thanh lý Hợp đồng và trả lại ki ốt cho Công ty nhưng ông Kh vẫn không thực hiện. Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty ngày 23/4/2018, Công ty cũng đã có thỏa thuận với ông Kh về việc Công ty sẽ mua lại cổ phần của ông Kh với giá 650.000đ/1 cổ phần nhưng ông Kh không đồng ý nên việc thỏa thuận giữa các bên là không thể thực hiện được. Hơn nữa, các bên cũng không có tranh chấp và Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết về các nội dung này là đúng quy định của pháp luật.

Ông Kh buộc Công ty phải ký tiếp với ông Kh 1 Hợp đồng thuê ki ốt khác vì lý do Công ty không mua lại cổ phần của ông Kh nhưng Công ty không đồng ý.

Nay, Công ty đề nghị ông Kh phải trả lại ty ki ốt cho Công ty là đúng quy định tại Điều 275, Điều 278, Điều 422, Điều 472 và 482 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Về việc ông Kh cho rằng: “Tại thời điểm bà Hà Thị Hồng V ký và nộp đơn khởi kiện đến Tòa án thì bà V chưa được Công ty ủy quyền” nên đơn khởi kiện của Công ty do bà V ký là không đúng quy định của pháp luật”, Hội đồng xét xử xét thấy:

Công ty đã nộp đơn khởi kiện cho Tòa án ngày 06/6/2018, đơn khởi kiện do bà Hà Thị Hồng V ký tên; kèm theo đơn khởi kiện Công ty đã nộp Biên bản cuộc họp của Hội đồng quản trị của Công ty ngày 06/6/2018 có nội dung: Công ty giao

cho bà V đại diện cho Công ty khởi kiện tại Tòa án về việc đòi lại ki ốt mà ông Kh đang sử dụng, (BL 48).

Ngày 14/6/2018, bà V đã nộp cho Tòa án Giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị Giang Thanh là Giám đốc Công ty (người đại diện theo pháp luật của Công ty) cho bà V có nội dung: Bà V đại diện cho Công ty ký đơn khởi kiện, nộp đơn khởi kiện và tham gia tố tụng tại Tòa án trong suốt thời gian Tòa án giải quyết vụ án đến khi kết thúc vụ án.

Như vậy, việc bà V là người đại diện theo ủy quyền của Công ty đã ký đơn khởi kiện là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Về việc ông Kh cho rằng; “Hiện nay Công ty đã dùng QSDĐ 300m² đất thuê của Công ty để làm dự án. Việc làm trên của Công ty là trái quy định của pháp luật về đất đai. Ông Kh đã gửi đơn tố cáo Công ty đến UBND tỉnh Bắc Giang. Đơn tố cáo của ông Kh đã được UBND tỉnh Bắc Giang tiếp nhận và đã chuyển đến Thanh tra tỉnh Bắc Giang để giải quyết. Để có căn cứ giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết của UBND tỉnh Bắc Giang”, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các nội dung này không liên quan đến việc nội dung vụ án. Do vậy việc ông Kh đề nghị Tòa án tạm đình chỉ vụ án là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Về việc ông Kh đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện cho Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Từ những sự phân tích nêu trên thì Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông Kh trả lại Công ty ki ốt là có căn cứ, phù hợp với pháp luật. Việc ông Kh đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, trả lại đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện cho Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B là không có căn cứ chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy: Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm vấn đề sau:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Đòi tài sản cho thuê”. Để có căn cứ giải quyết vụ án và theo quy định tại Điều 101 BLTTDS thì cần phải thẩm định tài sản tranh chấp là ki ốt có địa chỉ tại địa chỉ: Số X, đường X, phường Trần Phú, thành phố B. Nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm định đối với tài sản đang có tranh chấp là ki ốt của Công ty là không đúng quy định tại Điều 101 BLTTDS. Để khắc phục vấn đề này, trước khi xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã tiến hành thẩm định đối với

ki ốt đang tranh chấp này. Kết quả thẩm định đã xác định ki ốt này là của Công ty (nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của Công ty).

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Kh, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng khoản 1 Điều 275, Điều 278, Điều 422, Điều 472 và 482 của Bộ luật dân sự ; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B.

Buộc ông Phan Văn Kh phải trả cho Công ty Cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B 01 ki ốt là một gian bán hàng có địa chỉ tại số X, đường X, phường Trần Phú, thành phố B, tỉnh Bắc Giang, ki ốt có diện tích khoảng 9m² và có vị trí liền kề với Hiệu sách của Công ty và liền kề với Cửa hàng Thế giới di động.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn Kh phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần Phát hành sách và Vật phẩm văn hóa B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA2016/0000081, ngày 14/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn Kh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Xác định ông Kh đã nộp đủ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AA2016/07038, ngày 19/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi gửi:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Phạm Thị Minh Hiền