

Bản án số: 460/2024/DS-PT
Ngày 29-8-2024
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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 328/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 397/2024/QĐ-PT, ngày 09 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 433/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn M, xã N, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn C, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: số A, đường H, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Lê Thị Hoài Q, sinh năm 1991; địa chỉ: số A, đường H, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 31/10/2023).

- Bị đơn: Ông **Trần Thế A**, sinh năm 1978; địa chỉ: **số C, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương**; địa chỉ liên hệ: **căn số A, đường N, khu B, khu phố H, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương**.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1987; địa chỉ: **số A đường B, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**; địa chỉ liên hệ: **căn 6.53, tháp A Văn phòng tòa nhà R, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh**; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phạm Thúy H1**, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: **khu phố G, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương**; có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H**.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐKN-VKS-DS ngày 03/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong Đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2024 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/4/2023, ông **Nguyễn Văn H** và ông **Trần Thế A** có ký Hợp đồng thuê ô/sạp chợ. Theo đó, ông **Trần Thế A** đồng ý cho ông **H** thuê ô/ sạp chợ tại **chợ T2**; diện tích thuê 16m², vị trí: ô số 22 gồm 04 sạp; mục đích thuê: bán gà; thời hạn thuê là 36 tháng, tính từ ngày 06/4/2023 đến ngày 06/4/2026. Ông **H** đã đặt cọc cho ông **A** số tiền 30.000.0000 đồng (ba mươi triệu đồng). Tuy nhiên, theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46C8034761 thì chủ thể thành lập và đại diện hộ kinh doanh Chợ tạm An Hòa tại vị trí thửa đất số 622, 621, 620, tờ bản đồ số 19, **khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương** là bà **Phạm Thúy H1**. Do đó, hợp đồng thuê ô/sạp chợ của ông **H** và ông **A** là vô hiệu. Ông **H** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng thuê ô/sạp chợ giữa ông **Nguyễn Văn H** và ông **Trần Thế A** là vô hiệu; buộc ông **Trần Thế A** phải trả lại cho ông **Nguyễn Văn H** khoản tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

2. Bị đơn ông **Trần Thế A** và người đại diện hợp pháp là ông **Nguyễn Ngọc T** trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Bà **Phạm Thúy H1** là chủ đầu tư chợ tạm **A** tại địa chỉ: thửa đất số 620, 621, 622 tại **khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương** theo Công văn số 163/UBND-KT ngày 18/01/2023 về việc thống nhất chủ trương xây dựng chợ tạm của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) **B**. Từ ngày chợ được cấp giấy phép chủ trương đi vào xây dựng thì bà **H1** đã giao cho ông **A** là người trực tiếp quản lý việc xây dựng tại chợ và thực hiện các công việc phát sinh tại **chợ T2**. Đến đầu tháng 4/2023, chợ đi vào hoàn thiện. Trong thời gian này, người

dân tìm tới chợ hỏi đặt cọc để thuê ki ốt, ô, sạp buôn bán rất nhiều. Lúc này, ông A đã được sự ủy quyền trước đó của bà H1 trực tiếp cho thuê, ký kết hợp đồng với tiểu thương và nhận số tiền đặt cọc của tiểu thương trong đó có ông Nguyễn Văn H ký hợp đồng ngày 06/4/2023 với số tiền cọc là 30.000.000 đồng để thuê ô/sạp số 22 tại chợ T2 để bán gà. Thời hạn thuê là 36 tháng, tính từ ngày 06/4/2023 đến ngày 06/4/2026. Hợp đồng ban đầu ký kết giữa hai bên có ghi nhầm là ô số 24, sau đó đã sửa lại là ô số 22. Thực tế, ông H đã nhận ô số 22 vào ngày 06/4/2023 và chứa đồ vật, hàng hóa để buôn bán. Ông H buôn bán tại chợ T2 được 01 tháng thì đóng cửa, không buôn bán nữa. Ông H cũng không báo lại với ông A, bà H1 hoặc người quản lý chợ về việc tạm ngừng kinh doanh tại chợ và trả lại ô sạp cho ông A, bà H1. Hiện ông H vẫn là người quản lý ô sạp số 22. Từ ngày nhận ô sạp đến nay, ông H chưa trả tiền thuê ô sạp, tiền điện, tiền nước. Tuy nhiên, ông A không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với số tiền thuê ô/sạp, tiền điện, tiền nước của ông H đối với ô số 22 (gồm 04 sạp). Số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng ông A đã giao lại cho bà H1. Việc giao nhận không có lập thành văn bản. Khi ký kết hợp đồng, ông A có thông báo cho tiểu thương về việc bà H1 là chủ đầu tư chợ tạm A và ông A là người được ủy quyền ký kết hợp đồng với tiểu thương.

Đến ngày 27/5/2023, sau khi chợ đi vào hoạt động. Bà H1 đã trực tiếp ký kết lại hợp đồng với tất cả tiểu thương đã ký hợp đồng thuê với ông A trước đó. Nội dung trong hợp đồng giữ nguyên như cũ chỉ thay đổi tên của người cho thuê là Trần Thế A sang tên Phạm Thúy H1 và thời gian thực hiện hợp đồng là từ ngày 27/5/2023 đến ngày 27/5/2026 (36 tháng). Tất cả tiểu thương vẫn hoạt động buôn bán tại ô, sạp và ki ốt của mình bình thường như trước đó và không phát sinh thêm một khoản tiền nào giữa hai bên.

Tuy nhiên, sau nhiều lần đề nghị ông H ký kết lại hợp đồng với tên người cho thuê là Phạm Thúy H1 thì ông H không thực hiện việc ký kết và vẫn hoạt động buôn bán bình thường tại ô, sạp của mình. Bà H1 vẫn đảm bảo cho tiểu thương không ký kết lại hợp đồng với bà H1 thì thực hiện theo hợp đồng như đã ký với ông Trần Thế A và hiệu lực hợp đồng đều như nhau.

Nay ông H khởi kiện, ông A hoàn toàn không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông H. Hợp đồng thuê ô/sạp chợ giữa ông A và ông H có hiệu lực pháp luật và chỉ chấm dứt khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng. Do đó, số tiền 30.000.000 đồng đặt cọc chỉ trả lại khi hết hạn hợp đồng là ngày 06/4/2026 sau khi trừ các chi phí phát sinh theo đúng nội dung thỏa thuận giữa hai bên.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H1 trình bày như sau:

Bà H1 thống nhất với lời trình bày của ông Trần Thế A. Bà H1 có ủy quyền cho ông A ký kết các hợp đồng cho thuê ô/sạp chợ đối với các tiểu thương bằng văn bản ngày 25/3/2023. Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2023 giữa bà H1 và ông A không công chứng, chứng thực. Bà H1 có nhận 30.000.000

đồng tiền đặt cọc thuê ô/sạp chợ của ông Nguyễn Văn H do ông Trần Thế A giao lại. Việc giao nhận tiền không lập thành văn bản.

Ngày 24/3/2024, bà H1 nộp đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H thanh toán số tiền thuê ô/sạp (04 sạp/ô) còn thiếu từ ngày 06/6/2023 cho đến ngày giải quyết xong vụ án, cụ thể là: 2.000.000 đồng mỗi ô/tháng (mỗi sạp 500.000 đồng/tháng) x 6 tháng; 2.400.000 đồng mỗi ô/tháng (mỗi sạp 600.000 đồng/tháng) từ ngày 06/12/2023 đến ngày giải quyết xong vụ án. Tạm tính: 21.600.000 đồng (hai mươi một triệu, sáu trăm nghìn đồng).

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn ông Trần Thế A về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê ô/sạp chợ ngày 06/4/2023 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Trần Thế A về việc cho thuê 01 ô (ô số 22) gồm 04 sạp tại chợ T2 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn H cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Thế A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Buộc ông Nguyễn Văn H trả cho bà Phạm Thúy H1 01 ô (ô số 22) gồm 04 sạp tại chợ T2 thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 19, khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, hiện trạng như sau: Diện tích: 16m²; tứ cận: Các hướng đông, tây, nam, bắc giáp đường lòng chợ; kết cấu: Nền lát gạch, mái lợp tole, cột sắt thép, xà gỗ thép.

1.4. Ông Nguyễn Văn H tự tháo dỡ, di dời các tài sản, công trình, vật kiến trúc gắn liền với 01 ô (ô số 22) gồm 04 sạp tại chợ T2, gồm có: Cửa lùa bằng tole, khung sắt, diện tích 3m²; lưới B40, diện tích 6m²; vách tole, diện tích 9m².

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu ông H trả tiền thuê.

Buộc ông Nguyễn Văn H thanh toán cho bà Phạm Thúy Hằng s tiền 25.520.000 đồng (hai mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Phạm Thúy H1 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- Ông **Trần Thế A** phải chịu 1.500.000 đồng (một triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông **Nguyễn Văn H** phải chịu 1.276.000 đồng (một triệu, hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0002118, ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương; còn lại ông **Nguyễn Văn H** phải tiếp tục nộp 976.000 đồng (chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

- Bà **Phạm Thúy H1** được hoàn trả 540.000 đồng (năm trăm bốn mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0000908, ngày 01/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/6/2024 nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thuê vô hiệu; buộc ông **Trần Thế A** trả lại cho ông **H** số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thúy H1**; tuyên hủy Bản án số 47/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐKN-VKS-DS ngày 03/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thúy H1**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thuê vô hiệu; buộc ông **Trần Thế A** trả lại cho ông **H** số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thúy H1**. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thúy H1** đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là chưa phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, **chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận** Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐKN-VKS-DS ngày 03/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh

Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thúy H1**.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông **Trần Thế A** do ông **Nguyễn Ngọc T** đại diện đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đại diện bị đơn theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn H** khởi kiện đối với bị đơn ông **Trần Thế A** yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng thuê tài sản (ô/sạp tại **chợ T2**) ngày 06/4/2023; buộc ông **A** trả cho ông **H** số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thúy H1** yêu cầu Tòa án buộc ông **H** trả tiền thuê ô/sạp còn nợ từ ngày 06/6/2023 cho đến ngày giải quyết xong vụ án.

[3] Xét tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp nhận thấy:

[3.1] Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46C8034761, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần 01 ngày 30/01/2023 do Phòng Tài chính – Kế hoạch thị xã (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho “Hộ kinh doanh **Phạm Thúy H1**”; địa điểm kinh doanh: Thửa đất số 622, 621, 620, tờ bản đồ số 19, **khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương**; ngành nghề kinh doanh: mua bán tạp hóa, kinh doanh chợ tạm... Tại mục 6 văn bản này ghi rõ: “6. Thông tin về đại diện hộ kinh doanh: Họ và tên: **Phạm Thúy H1**”. Ngày 18/01/2023, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát ban hành Công văn số 163/UBND-KT thống nhất chủ trương cho bà **Phạm Thúy H1** được đầu tư chợ tạm tại thửa đất số 622, 621, 620, tờ bản đồ số 19, **khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương**. Từ các văn bản trên cho thấy, bà **Phạm Thúy H1** là người được cấp giấy phép kinh doanh chợ tạm **A**, là người đại diện hợp pháp cho hộ kinh doanh. Do đó, các giao dịch phát sinh từ hoạt động kinh doanh tại **chợ T2** phải do bà **H1** hoặc người đại diện hợp pháp của bà **H1** ký kết mới phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Bị đơn **Trần Thế A** cung cấp “Giấy ủy quyền” ngày 25/3/2023 thể hiện nội dung: Ông **Trần Thế A** được thay mặt bà **Phạm Thúy H1** ký kết, thực hiện hợp đồng cũng như giao nhận tiền và cho thuê ki ốt, ô, sạp với tiểu thương **chợ T2**. Văn bản này ghi địa điểm là “**chợ T2**”. Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2023 giữa bà **H1** và ông **A** không thể hiện nội dung về thù lao, nghĩa vụ bồi thường của bên được ủy quyền và không liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng bất động sản. Văn bản này không được công chứng, chứng thực. Theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định 23/2015/NĐ-

CP16/02/2015 về các trường hợp chứng thực chữ ký có đề cập đến giấy ủy quyền như sau: Chứng thực chữ ký trong giấy ủy quyền đối với trường hợp ủy quyền không có thù lao, không có nghĩa vụ bồi thường của bên được ủy quyền và không liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng bất động sản. Như vậy, “Giấy ủy quyền” ngày 25/3/2023 giữa bên ủy quyền **Phạm Thúy H1** và bên nhận ủy quyền **Trần Thế A** chưa được chứng thực chữ ký nên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4] Xét hợp đồng Hợp đồng thuê ô/sạp chợ ngày 06/4/2023: Hợp đồng thể hiện bên cho thuê là ông **Trần Thế A** là không đúng chủ thể đứng tên trên Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46C8034761 và Công văn số 163/UBND-KT ngày 18/01/2023 (đã phân tích tại mục [3.1]), cũng không phù hợp với các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 622, 621, 620, tờ bản đồ số 19, **khu phố A, phường H**. Xét thấy, ông **Trần Thế A** không phải là người đại diện hợp pháp của hộ kinh doanh **Phạm Thúy H1**, các ô, sạp tại **chợ T2** không phải là tài sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của ông **Trần Thế A**. Do đó, ông **Trần Thế A** không thỏa mãn các quy định của pháp luật về bên cho thuê trong hợp đồng thuê tài sản. Do vậy, Hợp đồng thuê ô/sạp chợ ngày 06/4/2023 ký giữa ông **Trần Thế A** và ông **Nguyễn Văn H** là vô hiệu do ông **A** không phải là chủ thể có năng lực pháp luật dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, các nội dung thỏa thuận giữa hai bên không có giá trị pháp lý làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Số tiền ông **Trần Thế A** đã nhận là 30.000.000 đồng nên phải hoàn trả cho ông **Nguyễn Văn H**. Ông **H** trả lại tài sản thuê là ô/sạp tại **chợ T2** cho chủ sở hữu hợp pháp là bà **Phạm Thúy H1**.

Theo hiện trạng thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024, ô/sạp số 22 thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 19, đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Lê Trung T1** đứng tên. Ông **T1** cho bà **H1** thuê đất theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được công chứng số 4868, quyền số 13/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/11/2022, hiện trạng như sau: Diện tích: 16m²; tứ cận: Các hướng đông, tây, nam, bắc giáp đường lòng chợ; kết cấu: Nền lát gạch, mái lợp tole, cột sắt thép, xà gồ thép. Ông **H** có xây dựng trên ô/sạp: Cửa lùa bằng tole, khung sắt, diện tích 3m²; lưới B40, diện tích 6m²; vách tole, diện tích 9m². Ông **H** cam kết tự tháo dỡ các tài sản ông **H** xây dựng thêm tại ô/sạp số 22 và không yêu cầu ông **A** hoặc bà **H1** bồi thường chi phí tháo dỡ, di dời. Hợp đồng chưa phát sinh thiệt hại nên không xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường.

[5] Xét yêu cầu độc lập của bà **Phạm Thúy H1**: Bà **H1** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc buộc ông **H** trả tiền thuê ô/sạp còn nợ từ ngày 06/6/2023 cho đến ngày giải quyết xong vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất trình bày: Ông **H** chỉ sử dụng ô/sạp làm mặt bằng buôn bán tại **chợ T2** trong một

khoảng thời gian nhất định thì không buôn bán, kinh doanh nữa. Xét, ông H không thông báo bằng văn bản cho ông A, bà H1 về việc giao trả ô/sạp số 22. Đến thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ vẫn còn các vật dụng, thiết bị ông H lắp đặt thêm tại ô/sạp số 22 để phục vụ cho việc buôn bán kinh doanh. Điều này cho thấy ô/sạp số 22 vẫn còn thuộc sự quản lý của ông H. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1, buộc ông H trả tiền thuê ô số 22 (gồm 04 sạp) làm mặt bằng buôn bán tại chợ T2 từ ngày 6/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về giá thuê: Quá trình giải quyết vụ án, các bên không tranh chấp về giá thuê ô/sạp thể hiện tại Hợp đồng thuê ô/sạp chợ ngày 06/4/2023. Do đó, có cơ sở xác định giá thuê từ ngày 06/6/2023 đến ngày 05/12/2023 là 500.000 đồng/mỗi sạp; giá thuê 06 tháng tiếp theo là 600.000 đồng/mỗi sạp. Ô số 22 gồm có 04 sạp nên số tiền thuê ông H phải trả là:

- Từ ngày 06/6/2023 đến ngày 05/12/2023: 500.000 đồng x 4 sạp x 6 tháng = 12.000.000 đồng;

- Từ ngày 06/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (20/5/2024): 600.000 đồng x 4 sạp x 5 tháng 19 ngày = 13.520.000 đồng;

Tổng cộng tiền thuê ô số 22 (gồm 4 sạp) ông H phải trả cho bà H1 là: 25.520.000 đồng.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

[6] Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐKN-VKS-DS ngày 03/06/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 12/QĐKN-VKS-DS ngày 03/06/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003331 ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- TAND thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyên