

Bản án số: 458/2024/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: Ông Lê Sỹ Trú

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – 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: 327/2024/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 48/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 339/2024/QĐ-PT ngày 30/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 420/2024/QĐ-PT ngày 15/8/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đông Văn T, sinh năm: 1977; địa chỉ: Đường D, khu phố H, phường C, thị xã B, tỉnh Bình 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, là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 31/10/2023), vắng 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, là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 31/10/2023), có mặt.

- **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 lạc: 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 Trương Minh Cát N, sinh năm 1971; địa chỉ: số C Tham Tướng S, khu phố A, phường Đ, thị xã H, tỉnh Kiên Giang, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 27/8/2024), có mặt.

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

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đồng Văn T.

- *Viện kiểm sát có kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo 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 trình bày:

Ngày 06/4/2023, ông Đồng Văn T và ông Trần Thế A có ký hợp đồng thuê ô/sạp chợ. Theo đó, ông Trần Thế A đồng ý cho ông T thuê ô/sạp chợ tại chợ T2; diện tích thuê 16m², vị trí: ô số 29 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 T đã đặt cọc cho ông A 30.000.0000 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 H. Do đó, hợp đồng thuê ô/sạp chợ của ông T và ông A là vô hiệu.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hợp đồng thuê ô/sạp chợ giữa ông Đồng Văn T và ông Trần Thế A là vô hiệu
2. Buộc ông Trần Thế A phải trả lại cho ông Đồng Văn T khoản tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng.

Bị đơn Trần Thế A và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Phạm Thúy H 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 H 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 H trực tiếp cho thuê, ký kết hợp đồng với tiểu thương và nhận số tiền đặt cọc của tiểu thương trong đó có ông Đồng Văn T ký hợp đồng ngày 06/4/2023 với số tiền cọc là 30.000.000 đồng để thuê ô/sạp số 29 tại chợ T2 để bán gà. Thời hạn thuê là 36 tháng, tính từ ngày 06/4/2023 đến ngày 06/4/2026. Ông T đã nhận ô số 29 vào ngày 06/4/2023 và chứa đồ vật, hàng hóa để buôn bán. Ông T buôn bán tại chợ T2 được 01 tháng thì đóng cửa, không buôn bán nữa. Ông T cũng không báo lại với ông A, bà H hoặc người quản lý chợ về việc tạm ngừng kinh doanh tại chợ và trả lại ô sạp cho ông A, bà H. Hiện ông T vẫn là người quản lý ô sạp số 29. Từ ngày nhận ô sạp đến nay, ông T 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 T đối với ô số 29 (gồm 04 sạp). Số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng ông A đã giao lại cho bà H. 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 H 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 H 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 H 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 T ký kết lại hợp đồng với tên người cho thuê là Phạm Thúy H thì ông T không thực hiện việc ký kết và vẫn hoạt động buôn bán bình thường tại ô, sạp của mình. Bà H vẫn đảm bảo cho tiểu thương không ký kết lại hợp đồng với bà H thì thực hiện theo hợp đồng như đã ký với tên Trần Thế A và hiệu lực hợp đồng đều như nhau.

Nay ông T khởi kiện, ông A hoàn toàn không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông T. Hợp đồng thuê ô/sạp chợ giữa ông A và ông T 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.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H trình bày:

Bà H thống nhất với lời trình bày của ông Trần Thế A. Bà H 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 H và ông A không công chứng, chứng thực. Bà H có nhận 30.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê ô/sạp chợ của ông Đồng Văn T do ông Trần Thế A giao lại. Việc giao nhận tiền không lập thành văn bản.

Ngày 24/3/2024, bà H nộp đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án buộc ông Đồng Văn T 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 phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, bị đơn không cung cấp giấy tờ, tài liệu để chứng minh tư cách chủ thể của bên cho thuê là lừa dối. Giấy ủy quyền giữa ông A và bà H là không hợp lệ, không có chứng thực chữ ký, nội dung ủy quyền liên quan đến chợ T2 chứ không phải chợ T2 (nơi ông T thuê ô/sạp). Tại thời điểm ký hợp đồng, ông A không đưa giấy ủy quyền và các tài liệu về tính pháp lý của chợ T2 cho ông T coi. Trong hợp đồng không thể hiện nội dung ông A được bà H ủy quyền cho thuê ô, sạp, ki ốt tại chợ T2. Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định chợ T2 đủ điều kiện đi vào hoạt động từ tháng 8/2023 nhưng bà H

ủy quyền cho ông A từ ngày 25/3/2023, ông A cho ông T thuê từ tháng 4/2023 là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H mà chỉ đồng ý trả cho bà H tiền thuê mặt bằng đối với khoảng thời gian nguyên đơn sử dụng mặt bằng từ ngày 06/4/2023 đến ngày 27/5/2023. Trường hợp Tòa tuyên hợp đồng có hiệu lực thì nguyên đơn đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho ông A từ ngày 06/4/2023 đến ngày 27/5/2023.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Ông A hoàn toàn không lừa dối ông T khi giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng không có nội dung nào thể hiện ông A là chủ các ô/sạp cho thuê tại chợ T2. Ngoài chợ tạm A, bà H không có kinh doanh chợ nào khác trên địa bàn phường H. Do đó, nội dung Giấy ủy quyền thể hiện chợ T2 chính là chợ T2 (nơi cho thuê ô/sạp và phát sinh tranh chấp), đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 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 Đồng Văn T đối với bị đơn ông Trần Thế A về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

- Tuyên bố Hợp đồng thuê ô/sạp chợ ngày 06/4/2023 giữa ông Đồng Văn T và ông Trần Thế A về việc cho thuê 01 ô (ô số 29) gồm 04 sạp tại chợ T2 là vô hiệu.

- Buộc ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đồng Văn T 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

- Buộc ông Đồng Văn T trả cho bà Phạm Thúy H 01 ô (ô số 29) 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.

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

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

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 31/5/2024, nguyên đơn ông Đồng Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Quyết định kháng nghị số 13/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 sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên quan điểm như Quyết định kháng nghị số 13/QĐKN-VKS-DS ngày 03/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát và trình bày: giao dịch dân sự là lỗi của bà H, ông T cũng có một phần lỗi. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì tại các ki ốt ông T thuê không còn tài sản gì của ông T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông T vẫn quản lý ki ốt nên chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Đông Văn T kháng cáo, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn B nhưng vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp bà Lê Thị Hoài Q nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông B.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Phạm Thúy H đứng tên đại diện hộ doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46C8034761, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần 1 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 H”; 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... 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 H 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.

Như vậy, bà Phạm Thúy H 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 H hoặc người đại diện hợp pháp của bà H ký kết mới phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] 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 H 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 H 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 công chứng, chứng thực.

Theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định 23/2015/NĐ-CP16/02/2015 của Chính phủ 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 H và bên nhận ủy quyền Trần Thế A chưa được chứng thực chữ ký nên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét hợp đồng Hợp đồng thuê ô/sạp chợ ngày 06/4/2023 giữa ông Trần Thế A và ông Đồng Văn T.

Xét, ông Trần Thế A không phải là người đại diện hợp pháp của hộ kinh doanh Phạm Thúy H, 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. Việc ông Trần Thế A ký hợp đồng cho ông Đồng Văn T thuê các ô, sạp tại chợ T2 và nhận tiền đặt cọc của ông T không thỏa mãn các quy định của pháp luật về bên cho thuê trong hợp đồng thuê tài sản nên Hợp đồng thuê ô/sạp chợ ngày 06/4/2023 giữa ông Trần Thế A và ông Đồng Văn T là vô hiệu.

Do giao dịch vô hiệu nên 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 Đồng Văn T. Ông T trả lại tài sản thuê là ô/sạp tại chợ T2 cho chủ sở hữu hợp pháp là bà Phạm Thúy H.

Theo hiện trạng thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024, ô/sạp số 29 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 H 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 gỗ thép.

Hợp đồng chưa phát sinh thiệt hại nên không xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thúy H thì thấy:

Bà H yêu cầu Tòa án buộc ông T trả tiền thuê ô/sạp còn thiếu 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 T 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 T không thông báo bằng văn bản cho ông A, bà H về việc giao trả ô/sạp số 29, không thực hiện giao trả tài sản thuê là ô/sạp số 29 cho ông A, bà H. Xét thấy, việc ông T không sử dụng tài sản thuê tiếp tục buôn bán nhưng không bàn giao lại cho ông A, bà H, tự ý đóng cửa để trống ô/sạp gây thiệt hại tiền thuê cho bà H trong việc cho tiểu thương khác thuê lại từ ngày ông T không sử dụng mặt bằng làm nơi buôn bán cho đến nay. Do đó, yêu cầu độc lập của bà H, buộc ông T trả tiền thuê ô/sạp 29 làm mặt bằng buôn bán tại chợ T2 từ ngày 6/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

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 29 gồm có 4 sạp nên số tiền thuê ông T 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 29 (gồm 4 sạp) ông T phải trả cho bà H là: 25.520.000 đồng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H là có căn cứ.

[2.5] Nguyên đơn ông Đồng Văn T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T.

[2.6] Kháng nghị Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H là không phù hợp nên không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Văn T, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí: Ông Đồng Văn T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0003330 ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự 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;
- Tổ Hành chính - Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ