

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 583/2024/DS-PT  
Ngày 21-11-2024  
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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

**Các Thẩm phán:** Bà Trần Thị Thanh Trúc;  
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 10 và ngày 21 tháng 11 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 406/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 399/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 75/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 55/2024/TB-TA ngày 06 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đình G, sinh năm 1984; địa chỉ: xóm C, đội D, thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thái Bình.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Lê Văn B, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn C, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước và 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; ông B và bà Q cùng địa chỉ liên hệ: số A, đường H, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023), ông B và bà Q 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 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*: Công ty Cổ phần D2.

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Phan Quốc T – Chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2024).

*Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần D2*: Ông Trương Minh Cát N, sinh năm 1971 hoặc ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1987 hoặc bà Văn Thị Yến N1, sinh năm 1998 hoặc bà Nguyễn Võ Thiên D, sinh năm 1987; ông N, ông T1, bà N1 và bà D cùng địa chỉ liên hệ: tầng 6, căn 6.53, tòa nhà R, số A, B, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2024), ông T1 có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Phạm Thúy H, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ E, khu phố H, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Nguyễn Đình G.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKN-VKS-DS ngày 03/6/2024.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Đình G và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông G là ông Lê Văn B và bà Lê Thị Hoài Q thống nhất trình bày:*

Ngày 31/3/2023, ông Trần Thế A ký hợp đồng thuê ki ốt chợ có nội dung cho ông Nguyễn Đình G thuê ki ốt có diện tích 17,5m<sup>2</sup> (ô số 52) thuộc thửa đất số 621, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02678 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 09/9/2008 đứng tên Lê Thành T2) để kinh doanh đồ khô; giá thuê 1.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê là 36 tháng, tính từ ngày 06/4/2023 đến ngày 06/4/2026. Ông Nguyễn Đình G đã đặt cọc cho ông Trần Thế A số tiền 50.000.0000 đồng. Cùng ngày 31/3/2023, ông Trần Thế A tiếp tục ký hợp đồng thuê ki ốt chợ có nội dung cho ông Nguyễn Đình G thuê ki ốt có diện tích 25m<sup>2</sup> (ô số 12) thuộc thửa đất số 622, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04092 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/9/2012 đứng tên Lê Thành T3) để kinh doanh hàng ăn; giá thuê 1.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê là 36 tháng, tính từ ngày 06/4/2023 đến ngày 06/4/2026. Ông G đã đặt cọc cho ông Trần Thế A số tiền 50.000.0000 đồng. Các khoản tiền này sẽ được bên cho thuê (ông A) trả lại cho bên thuê (ông

G) khi hai bên chấm dứt hợp đồng theo đúng quy định, hợp đồng không có công chứng. Quá trình thuê ki ốt ông G không có tu tạo, xây dựng công trình kiến trúc gì gắn liền trên đất. Quá trình thuê từ ngày 06/4/2023 đến nay, ông G chưa thanh toán tiền thuê ki ốt số 52 và số 12 cho ông A.

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 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương là bà Phạm Thúy H. Do đó, hợp đồng thuê ki ốt chợ của ông G với ông A là vô hiệu.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng thuê ki ốt chợ được ký kết giữa ông Nguyễn Đình G với ông Trần Thế A đề ngày 31/3/2023 đối với ki ốt (ký hiệu ô 52) là vô hiệu.

+ Tuyên Hợp đồng thuê ki ốt chợ được ký kết giữa ông Nguyễn Đình G với ông Trần Thế A đề ngày 31/3/2023 đối với ki ốt (ký hiệu ô 12) là vô hiệu.

+ Buộc ông Trần Thế A phải trả lại cho ông Nguyễn Đình G số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng thuê ki ốt chợ đối với ki ốt (ký hiệu ô 52).

+ Buộc ông Trần Thế A phải trả lại cho ông Nguyễn Đình G số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng thuê ki ốt chợ đối với ki ốt (ký hiệu ô 12).

- Bị đơn Trần Thế A và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Thế A là ông Nguyễn Ngọc T1 thống nhất trình bày:

Bà Phạm Thúy H là chủ đầu tư chợ T5; 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 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương về việc thống nhất chủ trương xây dựng chợ tạm.

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 T5 theo Giấy ủy quyền ngày 25/3/2023.

Ngày 31/3/2023, ông A và ông G đã ký kết hợp đồng thuê ki ốt chợ. Theo đó, ông A đồng ý cho ông G thuê ki ốt số 52 và ki ốt số 12, địa điểm tại chợ T5 (thuộc thửa đất số 621 và thửa đất số 622). Thời hạn thuê là 36 tháng, tính từ ngày 06/4/2023 đến ngày 06/4/2026. Ông A có nhận số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc của ông G và đã giao lại cho bà H. Việc giao nhận không lập thành văn bản. Thực tế, ông G nhận ki ốt số 52 và ki ốt số 12 từ ngày 06/4/2023 và chứa hàng hóa để bán đồ khô (ki ốt số 52) và bán hàng ăn (ki ốt số 12). Từ tháng 5/2023 đến nay, ông G tự ý đóng cửa không báo lại với ông A, bà H hoặc người quản lý chợ về việc tạm ngừng kinh doanh tại chợ và không có bàn giao trả lại mặt bằng cho ông A, bà H. Từ ngày nhận ki ốt số 52 và ki ốt số 12 đến nay, ông G chưa trả tiền thuê ki ốt số 52 và ki ốt số 12, tiền điện, tiền nước. Tuy nhiên,

ông A không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với tiền thuê ki ốt số 52 và ki ốt số 12, tiền điện, tiền nước của ông G đối với ki ốt số 52 và ki ốt số 12.

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 ông Trần Thế A sang tên bà Phạm Thúy H. Bà H nhiều lần đề nghị ông G ký kết lại hợp đồng với tên người cho thuê là bà Phạm Thúy H thì ông G không thực hiện việc ký kết và vẫn hoạt động buôn bán bình thường tại ki ốt của mình.

Nay ông G khởi kiện, ông A hoàn toàn không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông G. Hợp đồng thuê ki ốt chợ giữa ông A với ông G có hiệu lực pháp luật và chỉ chấm dứt khi hết thời hạn ghi trong hợp đồng. Do đó, số tiền 100.000.000 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 ki ốt chợ đối với các tiểu thương bằng Giấy ủy quyền ngày 25/3/2023. Giấy ủy quyền ngày 25/3/2023, giữa bà H với ông A không công chứng, chứng thực. Bà H có nhận số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê ki ốt số 52 và ki ốt số 12 của ông G 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 G thanh toán số tiền thuê ki ốt còn thiếu từ ngày 06/6/2023 cho đến ngày giải quyết xong vụ án với tổng số tiền tạm tính là 39.200.000 đồng, cụ thể: 1.000.000 đồng/ki ốt/tháng x 02 ki ốt x 06 tháng chưa trả; 2.500.000 đồng/ki ốt/tháng x 02 ki ốt từ ngày 06/12/2023 đến ngày giải quyết xong vụ án; buộc ông G trả đủ số tiền 17.200.000 đồng tiền thi công cửa cuốn chưa trả (40m x 430.000 đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận: 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 với bà H là không hợp lệ, không có chứng thực chữ ký, nội dung ủy quyền liên quan đến chợ T5 chứ không phải chợ T5 (nơi ông G thuê ki ốt số 52 và ki ốt số 12). Tại thời điểm ký hợp đồng, ông A không đưa giấy ủy quyền và các tài liệu về tính pháp lý của chợ T5 cho ông G coi. Trong hợp đồng không thể hiện nội dung ông A được bà H ủy quyền cho thuê ô, sạp, ki ốt tại chợ T5. Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định chợ T5 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 G 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 căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H.

+ Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày ý kiến tranh luận: Nguyên đơn cho rằng người ký hợp đồng cho thuê ki ốt chợ với nguyên đơn không có năng lực chủ thể là không đúng vì ông A có đầy đủ năng lực chủ thể, ông A được sự ủy quyền của bà H để ký hợp đồng trên. Tại phiên tòa hôm nay, có mặt bà H, bà H thừa nhận có việc ủy quyền, xác nhận nội dung ủy quyền. Ông A hoàn toàn không lừa dối ông G khi giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng không có nội dung nào thể hiện ông A là chủ các ô/sạp ki ốt cho thuê tại chợ T5. 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 T5 chính là chợ T5 (nơi cho thuê ô/sạp ki ốt chợ và phát sinh tranh chấp). Từ các lập luận trên cho thấy, không có cơ sở nào xác định hợp đồng thuê ki ốt chợ giữa ông A với ông G là vô hiệu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 142, Điều 143 Bộ luật Dân sự không tuyên hợp đồng thuê ki ốt chợ được ký kết giữa ông A với ông G là vô hiệu.

+ Bị đơn Trần Thế A trình bày: Các tiểu thương tự tìm đến ông A và bà H để ký kết hợp đồng thuê chợ, biết rõ bà H là chủ chợ T5 nhưng vẫn đồng ý ký kết nên không thể trình bày là bị lừa dối ký kết hợp đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H trình bày ý kiến tranh luận: Yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Hợp đồng ký kết, ông A đã giao mặt bằng cho ông G vào ngày 04/6/2023. Nội dung hợp đồng có điều khoản là bên cho thuê miễn tiền thuê 02 tháng đầu. Do đó, bà H yêu cầu Tòa án buộc ông G trả tiền thuê từ ngày 06/6/2023 đến thời điểm giải quyết xong vụ án theo giá thuê đã thỏa thuận tại hợp đồng. Buộc ông G trả đủ số tiền 17.200.000 đồng tiền thi công cửa cuốn chưa trả (40m x 430.000 đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

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

1.1. Tuyên bố Tuyên bố Hợp đồng thuê ki ốt chợ (ki ốt số 52) ngày 31/3/2023 và Hợp đồng thuê ki ốt chợ (ki ốt số 12) ngày 31/3/2023 giữa ông Nguyễn Đình G với ông Trần Thế A về việc cho thuê ô ki ốt chợ (ki ốt số 52 và ki ốt số 12) tại chợ T5 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Đình G số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

1.3. Buộc ông Nguyễn Đình G trả cho bà Phạm Thúy H ki ốt số 52 và ki ốt số 12 tại chợ T5 thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương, hiện trạng như sau:

+ Đối với ki ốt số 52: diện tích: 17,5m<sup>2</sup>; có tứ cận: các hướng Đông, T4, N2, B1 giáp đường lòng chợ; kết cấu: nền lát gạch, mái lợp tole, cột sắt thép, cửa cuốn.

+ Đối với ki ốt số 12: diện tích: 25m<sup>2</sup>; có tứ cận: các hướng Đông, T4, N2, B1 giáp đường lòng chợ; kết cấu: nền lát gạch, mái lợp tole, cột sắt thép, cửa cuốn.

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

Buộc ông Nguyễn Đình G thanh toán cho bà Phạm Thúy H số tiền 38.500.000 đồng (ba mươi tám triệu, năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/5/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Đình G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03/6/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKN-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Đình G về việc buộc ông G trả tiền thuê. Phần tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc ông Trần Thế A trả số tiền 100.000.000 đồng cho ông G thì nguyên đơn ông G không kháng cáo. Đối với phần tuyên buộc ông G trả lại ki ốt thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vì ông G không quản lý, sử dụng ki ốt và theo kết quả xác minh của Tòa án hiện trạng chợ tạm A đã tháo dỡ toàn bộ không còn tồn tại bất kỳ ki ốt nào.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Các đương sự không tự thỏa thuận 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 tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định kháng nghị, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì hiện trạng chợ T5 đã được tháo dỡ toàn bộ nên việc tuyên buộc ông G phải trả lại các ki ốt thuê là không còn phù hợp nên cần sửa án sơ thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà H.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H đối với nguyên đơn ông G về việc buộc ông G trả tiền thuê và xem xét việc tuyên buộc ông G giao trả các ki ốt. Các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương chỉ kháng nghị một phần nội dung bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập của bà H. Như vậy, đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nêu trên.

[3] Ngày 18/01/2023, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương ban hành Công văn số 163/UBND-KT về việc thống nhất chủ trương xây dựng chợ tạm của bà Phạm Thúy H, phường H. Nội dung công văn thể hiện được đầu tư chợ tạm tại thửa đất số 622, 621, 620, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại khu phố A, phường H, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Thời gian hoạt động 03 năm kể từ khi có văn bản chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương. Trường hợp, trong quá trình hoạt động chủ đầu tư vi phạm các quy định về xây dựng, đất đai, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, an toàn thực phẩm, phòng cháy chữa cháy, địa điểm hoạt động... thì sẽ chấm dứt hoạt động chợ T5; chủ đầu tư (bà Phạm Thúy H) phải tự tháo dỡ và không yêu cầu bồi thường trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu chấm dứt chợ tạm của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương.

[4] Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46C8034761, đăng ký lần đầu ngày 16/3/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 30/01/2023 do Phòng T6 (nay là thành phố ), tỉnh Bình Dương cấp cho “Hộ kinh doanh – Phạm Thúy H”; địa điểm kinh doanh: thửa đất số 622, 621, 620, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại 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 H”

[5] Như vậy, chợ tạm An Hòa do bà Phạm Thúy H là chủ đầu tư được chấp thuận chủ trương từ ngày 18/01/2023 và 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.

[6] Ngày 31/3/2023, ông Trần Thế A ký 02 hợp đồng cho thuê ki ốt chợ đối với ông Nguyễn Đình G; theo nội dung hợp đồng ông A cho ông G thuê 02 ki ốt ký hiệu ô 52 và ký hiệu ô 12 thuộc dự án chợ T5 trên cơ sở Giấy ủy quyền ngày 25/3/2023 của bà Phạm Thúy H, thời gian thuê 36 tháng, không ghi thời hạn bắt đầu thời gian thuê tại hợp đồng nhưng các bên đều thừa nhận từ ngày 06/4/2023 và ông A có nhận số tiền cọc theo 02 hợp đồng trên là 100.000.000 đồng (mỗi hợp đồng 50.000.000 đồng). Đến ngày 22/5/2023, Phòng T6 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương phối hợp cùng các đơn vị có liên quan lập biên bản khảo sát hiện trạng, kiểm tra công trình xây dựng chợ tạm A, phường H trước khi đưa vào hoạt động. Như vậy, có căn cứ xác định thời điểm bà H ủy quyền cho ông A cũng như ông A giao kết hợp đồng thuê ki ốt với ông G thì công trình chợ tạm An Hòa do bà H làm chủ đầu tư chưa đủ điều kiện đưa vào hoạt động nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên 02 hợp đồng thuê ki ốt giữa ông G với ông A vô hiệu là có căn cứ. Đối với phần tuyên hợp đồng vô hiệu và tuyên buộc ông A trả cho ông G số tiền 100.00.000 đồng, đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thúy H:

[7.1] Theo đơn yêu cầu độc lập, bà H có 02 yêu cầu gồm yêu cầu ông G trả tiền thuê ki ốt số 52 và số 12 từ ngày 06/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 38.500.000 đồng và yêu cầu ông G trả số tiền bà H thi công cửa cuốn là 17.200.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà H yêu cầu ông G trả tiền thi công là không có căn cứ nhưng tại phần quyết định bản án sơ thẩm không tuyên đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận trên là có thiếu sót. Tuy nhiên đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7.2] Thời điểm giao kết hợp đồng chợ T5 chưa đủ điều kiện hoạt động và theo thỏa thuận tại hợp đồng tiền thuê được miễn 02 tháng đầu tiên kể từ ngày ký kết hợp đồng. Theo mục 2 Điều 4 của hợp đồng thuê ki ốt chợ ngày 31/3/2023 thỏa thuận “*Nếu trong quá trình bên thuê B (ông G) bỏ ngang không buôn bán nữa thì phải bảo cho bên A (ông Thế A), lúc này bên A sẽ lấy lại ki ốt. Nếu bên B bỏ ngang không báo cho bên A, thì sau một tháng bên B không có hoạt động buôn bán thì bên A sẽ lấy lại ki ốt đã cho thuê*”. Như vậy, theo thỏa thuận trên khi ông G không buôn bán thì phải thông báo cho ông A mà không phải là thông báo cho bà H và cũng theo thỏa thuận trên đã thỏa thuận trường hợp ông G bỏ ngang và không có thông báo cho bên ông A thì sau một tháng bên ông G không có hoạt động buôn bán thì ông A sẽ lấy lại ki ốt đã cho thuê. Quá trình tố tụng, ông A cũng thừa nhận ông G thuê ki ốt số 52 và ki ốt số 12 kinh doanh được một tháng thì đóng cửa không buôn bán nữa. Ông G cho rằng đã trả ki ốt từ tháng 5/2023 và theo chứng cứ do Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B xác minh thu thập tại Biên bản xác minh ngày 01/6/2024 thể hiện ki ốt số 12 hiện tại do vợ chồng bà Trần Thị D1 và ông Vũ Văn S đang thuê và vợ chồng



ông S, bà D1 cung cấp Hợp đồng thuê ki ốt được ký ngày 27/5/2023 và lời khai của bà D1 xác nhận thuê ki ốt trên; đối với ki ốt số 52 đã có người thuê và tại phiên tòa, nguyên đơn cung cấp hợp đồng thuê ki ốt giữa bà H với bà Nguyễn Thị Thu L cũng ký vào ngày 27/5/2023. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/01/2024 hai ki ốt trên không có ai đang quản lý, sử dụng, kết quả thẩm định trên mâu thuẫn với kết quả xác minh và chứng cứ là hợp đồng thuê ki ốt do đương sự xuất trình chứng minh được ông G không quản lý, sử dụng các ki ốt và chứng cứ trên chứng minh được ông G không có thông báo nhưng phía bà H đã lấy lại ki ốt và cho người khác thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông G không có thông báo để buộc ông G trả số tiền thuê ki ốt là đánh giá không đầy đủ thỏa thuận của đương sự cũng như chứng cứ có tại hồ sơ.

[8] Như vậy, ông G đã không kinh doanh và sử dụng các ki ốt từ tháng 5/2023 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông G trả lại ki ốt là không phù hợp. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh ngày 15/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện toàn bộ khu đất xây dựng chợ là đất trống do chủ đầu tư tự tháo dỡ. Do đó, phần tuyên của bản án sơ thẩm không còn phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế nên cần điều chỉnh lại bản án sơ thẩm, không tuyên phần trả lại các ki ốt đã tuyên tại bản án sơ thẩm.

[9] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[11] Về án phí sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với phần tuyên buộc hợp đồng vô hiệu và tuyên buộc ông A trả cho ông G số tiền 100.000.000 đồng, đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tính án phí đối với số tiền ông A phải trả lại cho ông G mà không xem xét tính án phí đối với phần tuyên hợp đồng vô hiệu là không phù hợp.

[12] Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định tại Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 147, 148, 158, 293, 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 468, Điều 472, Điều 482 của Bộ luật 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình G.
2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKN-VKS-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H đối với nguyên đơn ông Nguyễn Đình G về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình G trả tiền thuê ki ốt số 52 và số 12 theo Hợp đồng thuê ki ốt chợ (ki ốt số 52) ngày 31/3/2023 và Hợp đồng thuê ki ốt chợ (ki ốt số 12) ngày 31/3/2023.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thúy H phải chịu số tiền 1.925.000 đồng (một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 980.000 đồng (chín trăm tám mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001014 ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương. Bà H còn phải nộp số tiền 945.000 đồng (chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Ông Trần Thế A phải chịu số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Nguyễn Đình G số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002119, ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Văn B nộp thay).

4. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, như sau:

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

Tuyên bố Hợp đồng thuê ki ốt chợ (ki ốt số 52) ngày 31/3/2023 và Hợp đồng thuê ki ốt chợ (ki ốt số 12) ngày 31/3/2023 giữa ông Nguyễn Đình G với ông Trần Thế A về việc cho thuê ô ki ốt chợ (ki ốt số 52 và ki ốt số 12) tại chợ T5 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Đình G số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Đình G 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.

4.2. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ): Ông Trần Thế A phải chịu số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Do ông Nguyễn Đình G đã tạm ứng số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn lại số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) cho ông Nguyễn Đình G.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Đình G không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình G số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003329 ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Văn B nộp thay).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

**Đinh Thị Mộng Tuyết**