

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 585/2024/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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

*Các Thẩm phán:* Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- 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, ngày 19 và 21 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 405/2024/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 51/2024/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 403/2024/QĐ-PT ngày 14/10/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 78/2024/QĐ-PT ngày 31/10/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn K, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện N, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1996; địa chỉ thường trú: 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 (văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023).

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 (văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023).

- *Bị đơn*: Ông Trần Thế A, sinh năm 1978; địa chỉ thường trú: 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; địa chỉ: số B, N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Quốc T, chức vụ: Giám đốc (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/5/2024). Ủy quyền lại cho:

1. Ông Trương Minh Cát N, sinh năm 1971;
2. Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1987;
3. Bà Văn Thị Yên N1, sinh năm 1998;
4. Bà Nguyễn Võ Thiên D, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ liên hệ: tầng 6, căn 6.53, Tòa nhà R, số A - 155, B, Phường F, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 14/5/2024).

- *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.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Trần Văn K.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 31/10/2023 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 Trần Thế A có ký hợp đồng thuê kiot chợ cho ông Trần Văn K thuê ô/sạp chợ D3 16m<sup>2</sup> (ô số 21, gồm 04 sạp hợp thành), thuộc thửa đất số 620, tờ bản đồ số 19, tọa lạc khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 278161 số vào sổ H02680 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 09/9/2008 đứng tên Lê Trung T2, để kinh doanh đồ gia dụng, giá thuê 500.000 đồng/mỗi sạp/tháng, thời hạn thuê 36 tháng, tính từ ngày 06/04/2023 đến ngày 06/04/2026. Ông K đã đặt cọc cho ông A 30.000.0000 đồng. Khoản tiền này sẽ được bên cho thuê (ông A) trả lại cho bên thuê (ông K) khi hai bên chấm dứt hợp đồng theo đúng quy định, hợp đồng không có công chứng. Quá trình thuê ki ốt ông K không có tu tạo, xây dựng công trình kiến trúc trên đất. Từ ngày 06/4/2023 đến nay, ông K chưa thanh toán tiền thuê 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, 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 K và ông A là vô hiệu.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên Hợp hợp đồng thuê thuê ô/sạp chợ (ô số 21) ngày 06/4/2023 giữa ông Trần Văn K và ông Trần Thế A là vô hiệu.

Buộc ông Trần Thế A phải trả lại cho ông Trần Văn K khoản tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Trần Thế A và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 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 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, bà H đã giao cho ông A là người trực tiếp quản lý việc xây dựng chợ và thực hiện các công việc phát sinh tại chợ T5 theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2023.

Ngày 06/4/2023, ông A và ông K đã ký kết hợp đồng thuê ô/sạp chợ. Theo đó, ông A đồng ý cho ông K thuê ô số 21, gồm 04 sạp hợp thành tại chợ T5 (thuộc thửa đất số 620). Thời hạn thuê 36 tháng, tính từ ngày 06/04/2023 đến ngày 06/04/2026. Ông A có nhận 30.000.000 đồng tiền cọc của ông K và đã giao lại cho bà H. Việc giao nhận không lập thành văn bản. Thực tế, ông K nhận ô số 21 từ ngày 06/4/2023 và chứa hàng hóa để bán gà. Từ tháng 5/2023 đến nay, ông K 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, không có bàn giao trả lại mặt bằng cho ông A, bà H. Từ ngày nhận ô số 21 đến nay, ông K chưa trả tiền thuê, tiền điện, tiền nước. Tuy nhiên, ông A không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với tiền thuê ô số 21, tiền điện, tiền nước.

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

Nay ông K khởi kiện, ông A hoàn toàn không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông K. Hợp đồng thuê ki ốt chợ giữa ông A và ông K 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 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 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 số 21 (gồm 4 sạp hợp thành) của ông K 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 K thanh toán số tiền thuê ki ốt từ ngày 06/6/2023 cho đến ngày giải quyết xong vụ án, số tiền tạm tính: 16.800.000 đồng, cụ thể: 2.000.000 đồng mỗi ô/tháng (mỗi sạp 500.000 đồng/tháng) x 06 tháng chưa trả; 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.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 165, 235, 266, 271, 273 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 472, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K 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 Trần Văn K và ông Trần Thế A về việc cho thuê ô/sạp chợ (ô số 21) tại chợ T5 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn K 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 Trần Văn K 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 Trần Văn K trả cho bà Phạm Thúy H ô/sạp chợ (ô số 21) tại chợ T5 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 16m<sup>2</sup>; tứ cận: các hướng Đông, T3, N2, B1 giáp đường lòng chợ; kết cấu: nền xi măng, mái lợp tole, không có cửa, không có vách.

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

Buộc ông Trần Văn K thanh toán cho bà Phạm Thúy H số tiền 25.440.000 đồng (hai mươi lăm triệu bốn trăm bốn 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 H cho đến khi thi hành án xong, ông Trần Văn K 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 số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông Trần Văn K phải chịu số tiền 1.272.000 đồng (một triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002120 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Ông Trần Văn K còn phải chịu số tiền 972.000 đồng (chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

- Bà Phạm Thúy H được hoàn trả 420.000 đồng (bốn trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001012 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

### 4. 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).

Ông Trần Văn K đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn K số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về 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 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, hủy bản án sơ thẩm; ngày 03/6/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKN-VKS-DS ngày 03/6/2024 đối với một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm đối với phần chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo, xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về việc chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bà Hằng số tiền 25.440.000 đồng, không kháng cáo các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H có yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có mặt tại phiên tòa ngày 31/10/2024, vắng mặt tại phiên tòa ngày 19/11/2024 và

ngày 21/11/2024; Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị; 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 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: Giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thúy H. Ngoài ra, theo kết quả xác minh ngày 15/11/2024 của Tòa án cấp phúc thẩm, hiện trạng chợ hiện nay là đất trống, chủ đầu tư (bà H) đã tự tháo dỡ nên không buộc ông K phải trả cho bà H 01 ki ốt (ki ốt số 21) tại chợ T5.

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:

Tại phiên tòa ngày 31/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng có mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trương Minh Cát N, bà Văn Thị Yến N1, bà Nguyễn Võ Thiên D vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 yêu cầu tiếp tục phiên tòa, xét xử vắng mặt đương sự nêu trên; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa ngày 19/11/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H vắng mặt (đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt); người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Văn Thị Yến N1, bà Nguyễn Võ Thiên D vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định tại: *“mục 2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thúy H đối với nguyên đơn ông Phạm Duy V việc yêu cầu ông Phạm Duy T4 tiền thuê. Buộc ông Phạm D1 thanh toán cho bà Phạm Thúy H số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)”*; không kháng cáo các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm; đã hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo quy định nên các phần quyết định không bị kháng cáo, kháng nghị của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi kháng cáo nguyên đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát.

Quá trình tạm ngừng phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H có đơn yêu cầu thay đổi Thẩm phán Chủ tọa, ngày 18/11/2024, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 568/QĐ-TA không chấp nhận yêu cầu thay đổi Thẩm phán của bà H.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn kháng cáo với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H là không đúng, vì việc ông K kinh doanh tại chợ T5 xuất phát từ hợp đồng thuê ô/sạp chợ với ông A; việc ông A và bà H có ủy quyền thì ông K không biết, đến khi biết bà H là chủ của chợ ông K không còn kinh doanh, việc này cũng được ông A và bà H xác nhận trong quá trình giải quyết vụ án; giữa ông K và bà H không ký hợp đồng thuê với nhau, khi biết ông A không phải là chủ của chợ ông K đã liên hệ trả mặt bằng và yêu cầu trả tiền cọc nhưng ông A, bà H không đồng ý; quá trình giải quyết vụ án, ông A, bà H đều thừa nhận có biết việc ông K yêu cầu trả mặt bằng và tiền cọc nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông K không có thông báo là không đúng; đồng thời, cho rằng ông K không sử dụng tài sản thuê nhưng không bàn giao lại cho ông A, tự ý đóng cửa để trống ô/sạp gây thiệt hại tiền thuê cho bà H từ ngày ông K không sử dụng mặt bằng cho đến nay để làm cơ sở buộc ông K trả tiền thuê là không hợp lý và không đưa tình tiết chợ tạm An Hòa chưa đủ điều kiện hoạt động vào để giải quyết vụ án.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B kháng nghị với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, ông K không thông báo bằng văn bản cho ông A, bà H về việc giao trả ki ốt số 30, không thực hiện giao trả tài sản thuê ki ốt số 21 cho ông A, bà H, không sử dụng tài sản thuê tiếp tục buôn bán nhưng không bàn giao lại cho ông A, bà H mà tự ý đóng cửa để trống ki ốt gây thiệt hại tiền thuê cho bà H trong việc cho tiểu thương khác thuê lại từ ngày ông K không sử dụng mặt bằng làm nơi buôn bán cho đến nay nên chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H là không đảm bảo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông K, vì: 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 K) bỏ ngang không buôn bán nữa thì phải báo 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 (bút lục số 10)”*. Như vậy, theo nội dung của hợp đồng các bên không có thỏa thuận việc ông K báo cho ông A phải lập bằng văn bản khi ông K không buôn bán nữa. Quá trình giải quyết vụ án, ông A thừa nhận ông K thuê ki ốt số 21 kinh doanh được 01 tháng thì đóng cửa không buôn bán và đến ngày 27/5/2023, chợ đi vào hoạt động bà H yêu cầu ông K ký lại hợp đồng ông K không ký, đồng thời ông K đòi lại tiền cọc và trả ki ốt cho bà H (bút lục số 83, 84). Do đó, có căn cứ xác định ông K đã thông báo cho ông A, bà H việc trả ki ốt vào ngày 27/5/2023 nên kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Xét, bà H có yêu cầu độc lập buộc ông K thanh toán tiền thuê ki ốt từ ngày 06/6/2023 đến ngày giải quyết xong vụ án.

Căn cứ bản tự khai của ông A, ông K, bà H, biên bản hòa giải ngày 09/01/2024, ngày 19/4/2024 (bút lục số 09 – 11, 30, 33, 34, 56 – 57, 65 – 66, 76 – 77, 83 – 84) thể hiện: Ông K, ông A đều thống nhất trình bày ngày 06/4/2023, hai bên có ký kết hợp đồng thuê ki ốt tại chợ T5 (thời hạn thuê tính từ ngày 06/4/2023 đến ngày 06/4/2026). Tại điểm 1 Điều 3 về tiền thuê và phương thức

thanh toán của hợp đồng có thỏa thuận: *“Tiền thuê sẽ được miễn cho bên B trong hai tháng đầu tiên kể từ ngày hợp đồng được ký kết và bên A bàn giao diện tích thuê cho bên B...”* và điểm 2 Điều 4 về quyền và nghĩa vụ của bên thuê (bên B) của hợp đồng có thỏa thuận: *“Nếu trong quá trình thuê mà bên B bỏ ngang không buôn bán nữa thì phải báo với bên A (bên cho thuê), lúc này bên A sẽ lấy lại ki ốt đã cho thuê. Thời gian trả lại tiền cọc cho bên B là sau ba năm khi hiệu lực của hợp đồng chấm dứt. 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 và thời gian trả lại tiền cọc cho bên B là sau ba năm khi hiệu lực của hợp đồng chấm dứt”*. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông B, bà Q, bị đơn ông A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H đều thống nhất trình bày: Ông K buôn bán được một tháng thì đóng cửa, từ tháng 5/2023 ông K không buôn bán, không sử dụng ki ốt số 21; ngày 27/5/2023, bà H yêu cầu ký lại hợp đồng thì ông K không đồng ý. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng đã trả mặt bằng cho ông A từ tháng 5/2023, việc giao trả không có văn bản; bị đơn cho rằng ông K không có thông báo với ông A, bà H, không có bàn giao trả lại mặt bằng cho ông A, bà H, hiện tại ông A, bà H đang quản lý ki ốt số 21.

Như vậy, có cơ sở xác định, từ tháng 5/2023, ông K không còn buôn bán và sử dụng ki ốt số 21; căn cứ thỏa thuận của hợp đồng: *“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”*. Đồng thời, điểm 1 Điều 3 của hợp đồng hai bên có thỏa thuận: *“Tiền thuê sẽ được miễn cho bên B trong 02 tháng đầu tiên kể từ ngày hợp đồng được ký kết và bên A bàn giao diện tích thuê cho bên B”*. Mặt khác, 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 theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 24 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015; thời điểm ký kết hợp đồng chợ chưa đủ điều kiện để hoạt động, dẫn đến hợp đồng thuê giữa ông A và ông K vô hiệu; đồng thời, ngày 27/5/2023, khi bà H yêu cầu ký kết lại hợp đồng thì ông K không đồng ý xem như ông K bỏ ngang hợp đồng và theo thỏa thuận thì bà H lấy lại mặt bằng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K thanh toán tiền thuê ki ốt cho bà H từ ngày 06/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 25.440.000 đồng là không có cơ sở.

Tại cấp phúc thẩm, trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T1 mâu thuẫn với bị đơn ông A nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác chứng minh cho trình bày của mình nên không có cơ sở xem xét.

Ngoài ra, theo biên bản xác minh ngày 15/11/2024 tại Ủy ban nhân dân phường H, thành phố B thì bà H – chủ đầu tư chợ T5 đã tháo dỡ chợ khoảng 15 ngày trước, hiện trạng chỉ là đất trống, nên phần quyết định buộc ông K trả cho bà H 01 ki ốt (ki ốt số 21) tại chợ T5 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



16m<sup>2</sup>; tứ cận: các hướng Đông, T3, N2, B1 giáp đường lòng chợ; kết cấu: nền xi măng, mái lợp tole, không có cửa, không có vách, là không còn phù hợp thực tế.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, buộc ông A giao trả cho ông K 30.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận, nhưng chỉ buộc ông A chịu án phí đối với số tiền 30.000.000 đồng, chưa tính án phí phải chịu đối với hợp đồng tuyên vô hiệu là chưa phù hợp cần điều chỉnh lại.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát thành phố B là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 131, 472, 481, 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 Trần Văn K và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐKN-VKS-DS ngày 03/6/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

1.1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thúy H đối với nguyên đơn ông Trần Văn K về việc yêu cầu ông Trần Văn K trả tiền thuê từ ngày 06/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (20/5/2024) với số tiền 25.440.000 đồng.

1.1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả cho ông Trần Văn K 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002120 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Ông Trần Thế A phải chịu số tiền 1.800.000 đồng (một triệu tám trăm nghìn đồng).

- Bà Phạm Thúy H phải chịu số tiền 1.272.000 đồng (một triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng), được khấu trừ vào 420.000 đồng (bốn trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001012 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh

Bình Dương; bà Phạm Thúy H còn phải chịu số tiền 852.000 đồng (tám trăm năm mươi hai nghìn đồng).

1.2. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/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, cụ thể:

1.2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn K 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 Trần Văn K và ông Trần Thế A về việc cho thuê ô/sạp chợ (ô số 21) tại chợ T5 là vô hiệu.

Buộc ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn K 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 Trần Văn K 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.

1.2.2. 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).

Ông Trần Văn K đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, ông Trần Thế A có trách nhiệm hoàn trả cho ông Phạm Duy S tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Trần Văn K 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003326 ngày 06/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương (Lê Văn B nộp thay).

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

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 B;
- TAND thành phố B;
- 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**

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**

