

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 102/2024/DS-PT

Ngày 25/4/2024

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
thuê nhà (ki ốt)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Sơn Cuol, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2024, về tranh chấp hợp đồng dân sự thuê nhà (ki ốt).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Tấn N;

Địa chỉ: Số 419, ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Bà Lâm Thị Ph;

Địa chỉ: Số 94, ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Sơn L; địa chỉ: Số 94, ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (văn bản ủy quyền ngày 17/11/2023). (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng;

Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã N: Ông Nguyễn Hậu G; chức vụ: Chủ tịch; địa chỉ làm việc: Ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã N. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Ông Sơn L;

Địa chỉ: Số 94, ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người kháng cáo: Ông Lê Tấn N - Nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27 tháng 02 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Tấn N trình bày:

Vào khoảng năm 1994, chính quyền địa phương xã N, huyện M có xây dựng ki ốt ở khu vực chợ thuộc ấp C, xã N, huyện M. Ông có thuê 02 căn ki ốt với giá 5.400.000 đồng, thời hạn sử dụng là không thời hạn, khi Nhà nước thu hồi thì ông sẽ trả lại, việc cho thuê có giấy tờ nhưng nay bị thất lạc. Đến năm 2006, ông cho bà Ph thuê lại cả 02 căn ki ốt để kinh doanh, giá thuê mỗi tháng 400.000 đồng. Sau khi thuê, bà Ph có thanh toán đủ tiền thuê cho ông được khoảng 05 năm, nhưng từ năm 2010 đến nay, bà Ph không thanh toán thêm số tiền nào. Ngoài ra, vào khoảng năm 2011, Nhà nước có chính sách giải tỏa dãy ki ốt ở giữa, bà Ph đã tự ý tháo dỡ 02 căn ki ốt thuê của ông mà không hỏi ý kiến ông (02 căn ki ốt của ông không thuộc diện phải giải tỏa).

Nay ông yêu cầu bà Ph phải thanh toán cho ông số tiền thuê ki ốt là 151 tháng bằng số tiền 60.400.000 đồng và phải khắc phục lại 02 căn ki ốt theo hiện trạng ban đầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Ph phải khắc phục lại 02 căn ki ốt theo hiện trạng ban đầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lâm Thị Ph, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Sơn L trình bày:

Vào khoảng năm 1995, bà Ph có thuê của ông N 02 căn ki ốt ở khu vực chợ tại ấp C, xã N để kinh doanh, giá thuê mỗi tháng 400.000 đồng, đóng tiền thuê hàng tháng. Sau khi thuê, bà Ph đã đóng tiền thuê cho ông N hàng tháng cho đến năm 2011 thì Nhà nước giải tỏa những căn ki ốt này nên bà Ph ngưng đóng tiền thuê cho ông N. Đồng thời cũng trong thời gian này, Nhà nước yêu cầu tháo dỡ ki ốt nên bà Ph không sử dụng mà trả lại cho Nhà nước. Nay ông N yêu cầu bà Ph phải thanh toán cho ông N tiền thuê ki ốt 151 tháng bằng số tiền 60.400.000đ thì bà Ph không đồng ý, vì bà Ph đã thanh toán tiền thuê cho ông N xong cho tới thời điểm Nhà nước giải tỏa 02 căn ki ốt trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng trình bày:

Trước đây, vào khoảng năm 1990-1995, chính quyền địa phương xã N có xây dựng nhà tiền chế dạng ki ốt để cho các hộ dân thuê, hộ ông Lê Tấn N có thuê 02 căn. Việc cho thuê có làm văn bản nhưng do thời gian đã lâu nên hiện thất lạc không còn lưu trữ tại Ủy ban nhân dân xã N. Việc xây dựng ki ốt cho thuê là thực hiện theo Chỉ thị số 31/2007/CP của Chính phủ, phần đất xây dựng nằm tại thửa số 111, tờ bản đồ số 09, toạ lạc tại ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này do Nhà nước quản lý không cấp cho cá nhân, tổ chức nào sử dụng. Đến khoảng năm 2011, Nhà nước có chủ trương giải toả các căn ki ốt và không thu tiền các hộ dân nữa. Nay giữa ông N và bà Ph tranh chấp với nhau, Ủy ban nhân dân xã N không có yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 08/2024/DS-ST ngày 24/01/2024, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn N, về việc yêu cầu bà Lâm Thị Ph trả số tiền thuê nhà (ki ốt) là 60.400.000 đồng (Sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 06/02/2024, ông N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết buộc bà Ph trả số tiền thuê ki ốt 60.400.000 đồng và phục hồi lại nguyên trạng 02 căn ki ốt.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã N vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông N không rút lại đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Đồng thời, các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của ông

N là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về việc vắng mặt của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N là ông Nguyễn Hậu G: Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án mà không hoãn phiên tòa.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Tấn N đảm bảo về mặt hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để giải quyết, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của ông N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] 02 ki ốt (kiểu nhà tiền chế) ở khu vực nhà lồng chợ xã N mà ông N cho bà Ph thuê lại vào năm 2006 là do Ủy ban nhân dân xã N xây dựng trên thửa đất số 111, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp C, xã N, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền quản lý của Nhà nước, cho ông N thuê từ khoảng năm 1994-1995. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cho rằng Ủy ban nhân dân xã N bán 02 căn ki ốt cho ông, nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ xác định 02 căn ki ốt này là ông N đã mua. Ông N cho bà Ph thuê lại với giá 400.000 đồng/tháng/02 căn. Sau khi thuê, bà Ph cũng đã trả tiền thuê cho ông N đầy đủ khoảng 05 năm (tức đến năm 2010), từ năm 2011 đến nay bà Ph không thanh toán tiền thuê cho ông. Nguyên nhân bà Ph không trả tiền thuê ki ốt cho ông N từ năm 2011 đến nay là do năm 2011, Nhà nước giải tỏa, yêu cầu tháo dỡ các ki ốt nên phần đất trống bà không sử dụng mà trả lại cho Nhà nước. Vấn đề này, Ủy ban nhân dân xã N, ông Lương Nghi Q (nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N), ông Nguyễn Trung Th (nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N) công tác trong thời gian từ năm 2010-2015 cũng thừa nhận, năm 2011 có chủ trương giải tỏa các ki ốt nên xã không còn thu tiền các hộ dân nữa.

[5] Như vậy, từ năm 2011 đến nay, 02 ki ốt ông N cho bà Ph thuê lại không còn, Ủy ban nhân dân xã N cũng không còn thu tiền thuê của ông N và bà Ph cũng không còn kinh doanh ở 02 ki ốt này. Khoản 4 Điều 491 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định hợp đồng thuê tài sản chấm dứt khi tài sản thuê không còn, do đó hợp đồng thuê ki ốt giữa ông N và bà Ph đã chấm dứt từ năm 2011. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu bà Ph trả tiền thuê với số tiền 60.400.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Ông N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà Ph trả số tiền thuê ki ốt 60.400.000 đồng, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu kháng cáo về việc buộc bà Ph phục hồi lại nguyên trạng 02 căn ki ốt cho ông cũng không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, 02 căn ki ốt này là Ủy ban nhân dân xã N xây dựng cho ông thuê chứ không phải do ông xây dựng; năm 2011, bà Ph tháo dỡ là theo chủ trương của xã chứ không phải bà tự ý và hiện nay, Nhà nước cũng không có chủ trương quy hoạch khu vực này để xây dựng ki ốt cho thuê. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm, ông đã rút lại yêu cầu khởi kiện này, lẽ ra Hội đồng xét xử sơ thẩm phải căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của ông thì mới chính xác, nhưng trong phần nhận định của bản án sơ thẩm lại cho rằng ông thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, từ đó căn cứ khoản 1 Điều 244 nêu trên chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông là chưa phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu lên để cấp sơ thẩm nhận thức cho đúng và nghiêm túc rút kinh nghiệm chung.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông N, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Khoản 1 Điều 29 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 quy định: *“Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí phúc thẩm”*. Ông N là người kháng cáo không được chấp nhận, tuy nhiên ông là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 nêu trên và có đơn xin miễn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, miễn án phí phúc thẩm cho ông.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Tấn N.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn N, về việc yêu cầu bà Lâm Thị Ph trả số tiền thuê nhà (ki ốt) là 60.400.000 đồng (Sáu mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

1.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê Tấn N phải chịu là 700.000 đồng (Bảy trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Tấn N được miễn.

Bà Lâm Thị Ph không phải chịu.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Lê Tấn N được miễn.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Lâm