

Bản án số: 287/2023/DS - PT

Ngày 30 – 8 – 2023

*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 ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Văn Tú.

*Các Thẩm phán:* Ông Y Phi Kbuôr và bà Nguyễn Thị Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:**  
Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 165/2023/TLPT- DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS - ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2023/QĐ - PT ngày ngày 28 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

1. Bà Trần Thị U, sinh năm: 1957.

Địa chỉ: 17x Bùi Thị D, ấp 3, xã Phạm Văn C, huyện C, Tp Hồ Chí Minh.  
Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1971; địa chỉ: 6A Đường Nguyễn Thị S, tổ 9A, Ấp 3, xã Phước V, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Phạm Minh T, sinh năm: 1960 và bà Trần Thị Vân A, sinh năm: 1973.  
(Bà Trần Thị Vân A uỷ quyền cho ông Phạm Minh T tham gia tố tụng)

Cùng địa chỉ: 14 Trần Hữu D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**Bị đơn:** Ông Không Văn L, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị H, Sinh năm 1964. (Ông L có mặt, bà H vắng mặt). Cùng địa chỉ: Số 651/33 Nguyễn Văn C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là: Ông Phan Ngọc N;  
Địa chỉ: 57 đường A 5, thôn 1, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Đại diện Tịnh xá N: Bà Nguyễn Thị Kim C. Địa chỉ: 08 Phạm Văn Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Không Văn L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, các tài liệu làm việc tiếp theo và lời khai tại phiên tòa nguyên đơn Trần Thị U trình bày:**

Vào ngày 01/01/1999 tôi có mua lại kiốt số 4 từ ông Tạ Xuân H1 mà nguồn gốc kiốt số 4 ông Tạ Xuân H1 mua của Tịnh xá N.

Năm 2005, tôi có cho ông Phạm T1; sinh năm 1970; Địa chỉ 8x Nguyễn Lương B, thành phố B thuê kiốt số 04 tại địa chỉ: 08 Phạm Văn Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có diện tích 3,6m x 7,5m= 27m<sup>2</sup> thuê với giá 3.500.000đồng/năm, kiốt số 4 xây dựng trên quyền sử dụng đất của Tịnh xá N. Sau đó ông T1 có hợp tác với ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H để kinh doanh dịch vụ mai táng. Do giữa ông T1 với ông L có mâu thuẫn trong việc kinh doanh nên ông T1 đã giao kiốt số 4 trên cho ông L, bà H kinh doanh. Tôi đã nhận tiền thuê của ông L bà H đến hết tháng 12/2012. Hết năm 2012 tôi có nhu cầu lấy lại kiốt trên nên tôi đã yêu cầu ông L, bà H trả lại kiốt số 4 nhưng ông L, bà H không trả. Do vậy tôi đã khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu giải quyết buộc ông L bà H phải trả, qua nhiều cấp tòa xét xử, do vụ án bị hủy và giao lại cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thẩm quyền. Nay tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả lại kiốt số 4 có diện tích 27m<sup>2</sup> và trả tiền thuê kiốt từ tháng 01 năm 2013 đến nay. Tôi không có ý kiến gì về kết quả định giá tài sản tôi đồng ý trả lại số tiền ông L, bà H bỏ ra sửa chữa, xây mới kiốt số 4 vào năm 2007, còn việc hỗ trợ di dời việc kinh doanh cho ông L, bà Hoa thì tôi không đồng ý. Đối với mái che phía trước là vật có thể di dời được nên tôi yêu cầu ông L, bà H tháo gỡ tự di dời để trả lại kiốt số 4 cho tôi.

Ông Phạm T1 đã chết năm 2021 do bệnh và ông Từ Xuân H1 là người bán kiốt số 4 cho tôi đã có lời khai nên tôi đề nghị đề không đưa ông T1 và ông H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án nữa.

**2. Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, các tài liệu làm việc tiếp theo và lời khai tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A trình bày:**

Vào ngày 19/12/1994 vợ chồng tôi có mua kiốt số 5 có diện tích  $3,3m \times 7,5m = 24,75m^2$  của Tịnh xá N với giá 50.000.000 đồng. Vào ngày 01/5/2007 ông Khổng Văn L có đến nhà đề nghị thuê kiốt số 5 tại địa chỉ: Số 08 Phạm Văn Đ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Kiốt số 5 xây dựng trên quyền sử dụng đất của Tịnh xá N. Sau khi ký kết hợp đồng vào ngày 01/5/2007 với thời hạn 03 năm, sau đó ký tiếp 04 hợp đồng mỗi hợp đồng ký theo từng năm. Hợp đồng sau cùng là thuê từ ngày 29/4/2013 đến ngày 27/4/2014 với giá thuê là 7.000.000đồng/năm. Trước khi hết hạn 03 tháng là ngày 27/4/2014 thì vợ chồng tôi có báo trước cho ông L, bà H về việc phải trả lại kiốt số 5 nhưng khi đó ông L, bà H có xin đến ngày 20/4/2014 (âm lịch) sẽ trả lại kiốt (chỉ nói miệng) thì vợ chồng tôi đồng ý. Nhưng sau đó ông L, bà H không chịu trả. Do vậy vợ chồng tôi đã khởi kiện ra Tòa yêu cầu ông L, bà H trả kiốt số 5 và trả tiền thuê kiốt. Qua nhiều cấp tòa xét xử do vụ án bị hủy và giao lại cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết lại theo thẩm quyền. Nay vợ chồng tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông L, bà H phải trả kiốt số 5 và tiền thuê kiốt từ tháng 4 năm 2014 đến nay. Đối với mái che phía trước là vật dễ di dời nên tôi yêu cầu ông L, bà H tháo gỡ tự di dời.

Về việc sửa chữa, xây mới kiốt số 4 và số 5 thì vào tháng 02 năm 2007 trước khi ký hợp đồng thuê kiốt thì ông L, bà H có đề nghị sửa chữa kiốt số 5 thì vợ chồng tôi chỉ đồng ý sửa chữa nhưng ông L, bà H tự ý đập phá diện tích cả 02 kiốt số 4 và số 5 để xây dựng thông giữ hai kiốt. Sau khi phát hiện thì vợ chồng tôi đã thông báo trả lại nguyên trạng ban đầu để xây lại vách ngăn giữa hai kiốt số 4 và số 5 nhưng ông L, bà H không sửa chữa. Việc sửa chữa, xây mới này đối với 02 kiốt số 4 và số 5 có trước khi ký hợp đồng ngày 01/5/2007.

Về việc phải bồi thường giá trị kiốt số 5 và hỗ trợ di dời địa điểm kinh doanh thì vợ chồng tôi không chấp nhận vì từ khi ký hợp đồng đầu tiên hai bên đã thỏa thuận: Khi cần sửa chữa thì ông L, bà H phải bàn bạc cụ thể với vợ chồng tôi và được vợ chồng tôi chấp thuận, các chi phí do bên thuê bỏ ra bên cho thuê không phải bồi hoàn lại khi hết hạn hợp đồng, còn từ hợp đồng thứ 2 đến hợp đồng thứ 5 hai bên đều thỏa thuận, không được coi nói, sửa chữa khi chưa được sự đồng ý của bên cho thuê. Nên vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu của ông L, bà H buộc vợ chồng tôi thanh toán tiền ông L bỏ ra sửa chữa, xây mới kiốt 5 và tiền hỗ trợ ông L, bà H hỗ trợ di dời địa điểm kinh doanh.

### **3. Bị đơn ông Khổng Văn L, bà Nguyễn Thị H và người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn ông Phan Ngọc N trình bày:**

Ngày 26-6-1994, Tịnh xá N có đơn xin cấp giấy phép xây dựng và ngày 14-9-1994, Sở Xây dựng Đắk Lắk đã cấp phép xây dựng cho Tịnh xá N 01 căn nhà với kết cấu khung cột: gạch có bổ trụ chịu lực; mái lợp tôn thiếc, Veradal bằng bê tông cốt thép rộng 01 mét; nền láng ciment (Nhà trệt cấp IV A1). Sau khi xây dựng, ngày 19-12-1994, Tịnh Xá N sang nhượng một phần căn nhà này cho ông Phạm Văn T (Phạm Minh T). Giấy sang nhượng ghi rõ: “tình trạng, quy mô của Kiosque: diện tích xây dựng:  $8,5 \times 3,3 = 28,05m^2$ ; Quy mô: Nhà cấp 4, tường xây bao quanh, mái lợp tôn thiếc, trần bằng gỗ ép.

Cùng ngày 19-12-1994, Tịnh xá N sang nhượng một phần căn nhà cho ông Tạ Xuân H1 diện tích  $8,5 \times 3,6 = 30,6\text{m}^2$ . Việc sang nhượng hai bên lập thành văn bản nhưng không được chính quyền địa phương xác nhận.

Ngày 01-01-1999, ông Tạ Xuân H1 sang nhượng lại cho bà Trần Thị U phần nhà mà ông H1 mua của tịnh xã N. Năm 2005, bà U thỏa thuận cho vợ ông L, bà H thuê phần căn nhà của bà U với giá tiền 3.500.000đồng/năm đã trả tiền thuê đến hết năm 2012.

Ngày 01-5-2007, vợ chồng ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A cho vợ chồng tôi thuê phần nhà mà họ mua của Tịnh xá N, giá thuê nhà là 3.500.000 đồng/năm.

Về 2 bản hợp đồng thuê nhà này, tôi xin trình bày như sau: Năm 2005, tôi thuê của bà Trần Thị U phần căn nhà diện tích  $30,6\text{m}^2$ . Tọa L trên lô đất thuộc quyền sử dụng của Tịnh xá N, để kinh doanh dịch vụ mai táng. Do phần nhà quá hẹp, mà liền kề với căn nhà này là do ông Phạm Minh T và bà Vân A quản lý, nên sau khi bàn bạc, thỏa thuận, ông T bà Vân A đồng ý cho vợ chồng tôi thuê cả phần của họ để tôi mở rộng diện tích kinh doanh.

Được sự cho phép của trụ trì Tịnh xá N, Ni sư Thích Nữ Hoa L về việc mở rộng cửa hàng dịch vụ lễ tang và mai táng nhằm phục vụ tốt hơn cho bà con phật tử ở địa phương, nên bà Trần Thị U và vợ chồng ông T bà Vân A đồng ý cho tôi tháo dỡ căn nhà nói trên xây dựng lại nhằm mở rộng diện tích sử dụng, phục vụ tốt hơn việc kinh doanh dịch vụ mai táng

Sau khi thống nhất nội dung tôi bỏ tiền ra tháo dỡ nhà cũ, xây dựng lại nhà mới (chứ không phải chỉ sửa chữa), ngày 20-02-2007, tôi ký hợp đồng xây dựng với ông Võ Bích, địa chỉ: số 737/20 Nguyễn Văn C, phường T, Tp. B để xây dựng lại căn nhà. Theo đó, phía thi công ông Võ B phải tháo dỡ toàn bộ nhà cũ, đổ đất nâng nền nhà cao 01 mét so với nền nhà cũ, độ cao của nhà ít nhất là 3,8m tính từ nền nhà đến trần lafont. Lợp mái tôn mới hoàn toàn; trần lafont mới hoàn toàn; nền lát gạch men  $40 \times 40\text{cm}$  mới hoàn toàn. Lắp đặt mới toàn bộ hệ thống điện, nước; lắp mới cửa sắt, mái che ngoài. Thời gian hoàn thành trước ngày 30/4/2007. Việc tháo dỡ, xây dựng mới các bên đều chứng kiến và đều biết.

Như vậy, sau khi tôi xây dựng lại toàn bộ căn nhà trên, thì ngày 01-5-2007 bà U và ông T yêu cầu tôi ký hợp đồng thuê nhà của họ. Tôi không đồng ý, vì căn nhà mà bà U và ông T mua lại của Tịnh xá N họ đã đồng ý cho tôi tháo dỡ để xây dựng lại nên căn nhà của họ không còn. Còn nhà mới là do tôi xây dựng, nên đối tượng cho thuê là căn nhà của họ cũng không còn. Do vậy, tôi không đồng ý ký tiếp hợp đồng thuê nhà của họ nữa vì tôi không thể là người tự thuê nhà của mình xây dựng và trả tiền cho chủ cũ không còn nhà. Hai bên tranh chấp, gây hấn nhau. Lúc này tôi nhận thấy, tôi là người tu hành, không muốn xảy ra điều tiếng không hay, nên ngày 01-5-2007, sau khi nhà tôi xây dựng lại đã hoàn thành tôi chấp nhận đặt bút ký hợp đồng với ông T bà Vân A. Tại hợp đồng này phía ông T bà Vân A tự soạn thảo mới có câu: *“Sử dụng nhà đúng mục đích, khi cần sửa chữa cải tạo theo yêu cầu sử dụng... các chi phí sửa chữa này*

*bên B tự bỏ ra và bên A không bồi hoàn lại khi hết hợp đồng*”. Có nghĩa là, sau khi tôi đầu tư tiền để xây dựng lại nhà mới xong, 2 bên ký hợp đồng thì mới có ràng buộc này. Còn giá trị xây dựng của tôi đầu tư trước khi ký hợp đồng là của tôi, chứ không phải là đối tượng hợp đồng.

Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp theo các nguyên đơn khởi kiện phải là tranh chấp hợp đồng thuê nhà chứ không phải tranh chấp hợp đồng thuê tài sản như các cấp Tòa án xác định. Tôi xác định rằng Hợp đồng thuê nhà giữa tôi và bà Trần Thị U và giữa tôi với vợ chồng ông T bà Vân A là vô hiệu vì các lẽ sau:

Thứ nhất: đối tượng của hợp đồng là thuê nhà để sử dụng vào mục đích kinh doanh. Nhưng đối tượng cho thuê các bên đã thống nhất cho tôi tháo dỡ xây dựng lại nên đối tượng cho thuê không còn. Vì vậy, hợp đồng này là hợp đồng bị ép buộc không tự nguyện.

Thứ hai: Đối tượng cho thuê, theo giấy phép xây dựng do sở Xây dựng Đak Lak cấp và theo giấy sang nhượng giữa Tịnh xá N với ông T bà Vân A và giữa tịnh xá N với ông Tạ Xuân H1, giữa ông H1 với bà Trần Thị U, thì đối tượng cho thuê là căn nhà cấp 4 A1. Theo quy định tại Điều 500 BLDS năm 2005, về hợp đồng thuê nhà để sử dụng vào mục đích khác, thì “trong trường hợp pháp luật không quy định khác, thì quy định tại các điều từ Điều 492 đến Điều 499 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với việc thuê nhà sử dụng vào mục đích khác không phải là thuê nhà ở”. Theo quy định tại Điều 492 BLDS thì “hợp đồng cho thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ 6 tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp phải luật có quy định khác”.

Đối chiếu với quy định này, thì hợp đồng thuê nhà thời hạn thuê trên 5 năm nhưng không được công chứng hoặc chứng thực, nên hợp đồng bị vô hiệu.

Căn cứ Điều 137 BLDS năm 2005, thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.... Bên nào có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường”. Tôi không có ý kiến gì về kết quả định giá lại tài sản.

Từ những lý do trên, tôi đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa tôi với bà Trần Thị U và giữa tôi với vợ chồng ông T bà Vân A là vô hiệu, đồng thời xử lý hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Buộc các nguyên đơn phải hoàn trả lại cho tôi tiền đầu tư xây dựng lại căn nhà nói trên theo quy định.

**4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- Tịnh xá N trình bày: Bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:** Diện tích đất của 02 kiốt số 04 và 05 là của Tịnh xá N. Ngày 19/4/1994 Tịnh xá N đã sang nhượng cho ông Tạ Xuân H1 kiốt số 04, sang nhượng cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A kiốt số 05. Ông T, ông H1 đã giao đủ tiền cho ai thì Tịnh xá không liên quan, họ cho ai thuê là quyền của họ. Quyền sử dụng đất 02 kiốt là của Tịnh xá N còn tài sản trên đất thì Tịnh xá đã sang nhượng không còn

liên quan gì. Nay các bên tranh chấp Tịnh xá đề nghị giải quyết theo quy định. Tịnh xá N từ chối tham gia tố tụng và xét xử tại Tòa án.

**5. Người làm chứng ngày 10/10/2014 ông Tạ Xuân H1 trình bày:** Vào ngày 19/12/1994 tôi có mua của Tịnh xá N căn kiốt số 4. Ngày 01/01/1999 tôi có sang nhượng lại kiốt số 4 trên cho bà Trần Thị U hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, tôi đã nhận đủ tiền và xác định không còn quyền lợi gì đối với ki ốt trên.

**6. Người làm chứng ông Phạm T1 trình bày:** Vào năm 2003 tôi có mượn kiốt số 4 của bà Trần Thị U để kinh doanh dịch vụ mai táng lúc này bà Út không lấy tiền thuê, sau đó tôi có rủ ông Khổng Văn L cùng góp vốn làm ăn. Vào năm 2007 sau khi Nhà nước làm đường Phạm Văn Đ thì ông L đã thuê ông Võ B sửa chữa, nâng nền, đập tường, coi như xây mới 02 kiốt số 4 và số 5. Khi sửa chữa bà U không có ý kiến gì đến tháng 01/2018 tôi không làm chung nữa còn ông L bà H vẫn thuê kiốt của bà U. Nay bà U khởi kiện thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DSST ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ Điều 4, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 122, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 511 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ: Điều 12 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:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U.

- Buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả lại kiốt số 4 có diện tích 3,6m ngang x 7,5m dài = 27m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị U; Có tứ cận: Phía Bắc giáp quốc lộ 26 rộng 3,6m; phía Đông giáp kiốt số 5 dài 7,5m; phía Nam giáp Tịnh xá N rộng 3,6m, phía Tây giáp ki ốt số 3.

- Buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả tiền thuê kiốt số 4 từ tháng 01/2013 đến tháng 4/2023 là: 35.876.000 đồng cho bà Trần Thị U.

- Buộc bà Trần Thị U phải thanh toán trả cho ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H số tiền 40.718.000 đồng tiền ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H bỏ ra sửa chữa, xây mới kiốt số 4 vào năm 2007.

- Khấu trừ tiền ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả tiền thuê ki ốt: 35.876.000 đồng vào số tiền ông L, bà Hoa bỏ ra sửa chữa, xây mới ki ốt số 4 là

40.718.000 đồng. Bà Trần Thị U còn phải thanh toán là: 4.842.000 đồng cho ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H phải tháo gỡ mái che phía trước có diện tích  $1,2\text{m} \times 3,6\text{m} = 4,32\text{m}^2$  để trả lại không gian phía trước của ki ốt số 4 cho bà Trần Thị U.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A.

- Buộc ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả lại kiốt số 5 có diện tích  $3,3\text{m}$  ngang  $\times 7,5\text{m}$  dài  $= 24,75\text{m}^2$  cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A; Có tứ cận: Phía Bắc giáp quốc lộ 26 rộng  $3,3\text{m}$ ; phía Đông giáp kiốt số 6 dài  $7,5\text{m}$ ; phía Nam giáp Tịnh xá N rộng  $3,3\text{m}$ , phía Tây giáp ki ốt số 4.

- Buộc ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả tiền thuê kiốt số 5 cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A, từ năm 04/2014 đến tháng 04/2023 là 63.000.000 đồng.

- Buộc ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H phải tháo gỡ mái che phía trước có diện tích  $1,2\text{m} \times 3,3\text{m} = 3,96\text{m}^2$  để trả lại không gian phía trước của kiốt số 5 cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A .

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Không Văn L kháng cáo Bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo thủ tục phúc thẩm, sửa bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn ông Không Văn L vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, các đương sự đã tuân thủ đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308; Bộ luật tố tụng dân sự - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Không Văn L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và đã có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét theo theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của ông Khổng Văn L về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn bà Trần Thị U và ông L đều thừa nhận có hợp đồng thuê kiốt số 4 để kinh doanh dịch vụ mai táng, mặc dù chỉ thỏa thuận bằng miệng vào năm 2005 với giá 3.500.000 đồng/năm. Đến năm 2012 bà U đã thông báo trước cho ông L, bà H về việc sẽ lấy lại kiốt 04 nhưng ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H không trả lại kiốt số 4 cho bà U là vi phạm hợp đồng thuê kiốt, vi phạm nghĩa vụ thuê kiốt nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị U và buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả lại kiốt số 4 có diện tích 3,6m ngang x 7,5m dài = 27m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị U là có căn cứ. Đồng thời buộc bị đơn trả cho nguyên đơn khoản tiền thuê kiốt số 4 từ tháng 01/2013 đến tháng 04/2023 là 10 năm 3 tháng; cụ thể: 3.500.000 đồng x 10 năm 3 tháng = 35.876.000 đồng là phù hợp.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A: Ông T, bà Vân A cho bị đơn ông L bà H thuê kiốt số 05 (liền kề Kiốt 04 của bà U) ngày 01/5/2007. Khi thuê, hai bên xác nhận định cụ thể thời gian thuê trong từng hợp đồng cụ thể (5 hợp đồng) thời hạn chấm dứt hợp đồng thuê là ngày 27/4/2014. Khi gần hết thời hạn thuê, ông T bà Vân A đã thông báo trước 03 tháng cho bị đơn biết. Như vậy, hết thời hạn thuê ông L và bà H không trả lại kiốt số 5 cho ông T, bà Vân A là vi phạm hợp đồng thuê kiốt, vi phạm nghĩa vụ thuê kiốt nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T, bà A là buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả lại kiốt số 5 có diện tích 3,3m ngang x 7,5m dài = 24,75m<sup>2</sup> cho ông T, bà A là có căn cứ. Đồng thời do vi phạm hợp đồng thuê kiốt nên xét yêu cầu của ông T, bà A là buộc ông L và bà H phải trả tiền thuê kiốt số 5 mỗi năm 7.000.000 đồng cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A là có căn cứ; cụ thể: Từ tháng 04/2014 đến tháng 04/2023 là 09 năm: 7.000.000 đồng x 09 năm = 63.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Đối với việc sửa chữa, cải tạo hai kiốt số 04 và 05 ông L bà H đều trình bày đã bỏ tiền ra để thực hiện việc cải tạo, sửa chữa lại phần diện tích đất

thuê của ông T, bà Vân A và bà U bởi do làm đường nên 02 kiốt thuê hiện tại thấp hơn mặt đường, đi lại khó khăn. Cụ thể đã nâng nền cao hơn mặt đường, lợp tôn mới, trần nhựa mới, lát gạch nền, tô tường, lắp nước, điện, mái che phía trước với tổng số tiền là 43.000.000 đồng. Bà Trần Thị U thừa nhận đồng ý cho bị đơn thực hiện việc cải tạo và sửa chữa nâng cấp đối với kiốt số 04 nên khi chấm dứt hợp đồng thuê bà đồng ý trả lại chi phí sửa chữa cho bị đơn, đối với phần mái che thì bà yêu cầu bị đơn tháo dỡ và không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời. Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ kết quả định giá và buộc bà Trần Thị U thanh toán cho bị đơn số tiền 40.718.000 đồng (giá trị còn lại) là có căn cứ.

[2.4] Đối với việc ký kết hợp đồng thuê kiốt số 05 của ông T, bà Vân A. Căn cứ nội dung hợp đồng thi công ngày 20/02/2007 và việc ông T thừa nhận hỗ trợ bị đơn số tiền 1.000.000 đồng chi phí sửa chữa. Vì vậy, có cơ sở xác định ông L sửa chữa kiốt số 5 trước khi ký kết hợp đồng như lời trình bày của ông L là đúng. Cụ thể, các thoả thuận mà hai bên thống nhất, đồng ý thực hiện đã thể hiện tại hợp đồng lần đầu vào ngày 01/5/2007 như sau: “... Các chi phí sửa chữa này bên B (bên thuê) tự bỏ ra và bên A (bên cho thuê) không bồi hoàn lại khi hết hợp đồng”. Đối với 04 hợp đồng còn lại đều thể hiện nội dung “Bên B không được coi nói, sửa chữa khi chưa được sự đồng ý của bên A”. Như vậy, theo như nội dung các bên đã thoả thuận thì bị đơn yêu cầu ông T, bà Vân A hoàn trả chi phí sửa chữa kiốt trong thời gian thuê là không phù hợp và không có cơ sở.

[2.5] Xét ý kiến của phía bị đơn cho rằng diện tích đất để xây hai kiốt là của Nhà nước cấp cho Tịnh Xá N. Tài sản trên đất là các kiốt cũ đã được phá bỏ và xây lại hoàn toàn mới, các chi phí xây dựng kiốt đều do bị đơn bỏ ra nên không có lý nào bị đơn lại phải đi thuê lại tài sản do mình tạo dựng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giải quyết phía bị đơn không cung cấp được tài liệu nào để chứng minh bị đơn là chủ sử dụng hợp pháp đối với 02 kiốt trên. Bị đơn thừa nhận đã thuê và đã trả tiền thuê 02 kiốt, kiốt số 4 của bà U từ năm 2005 đến 2012, kiốt số 5 của ông Tiến từ năm 2007 đến 2014 nhưng vẫn cho rằng bị đơn là chủ sử dụng hợp pháp đối với các kiốt trên là không có căn cứ. Hơn nữa, bị đơn cho rằng mình là chủ sử dụng hợp pháp các kiốt nhưng lại tranh luận cho rằng khi sửa chữa, xây mới các kiốt đã được nguyên đơn đồng ý nên nguyên đơn phải bồi thường các chi phí xây dựng cho bị đơn. Như vậy, quan điểm của bị đơn về chủ sử dụng đối với các kiốt là hoàn toàn mâu thuẫn với nhau.

Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Khổng Văn L mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DSST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

**[3]** Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản. Cụ thể như sau:

- Ông L, bà H phải chịu 7.360.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Được khấu trừ vào số tiền 1.040.000 đồng đã nộp. Ông L bà H còn phải nộp 6.320.000 đồng.

- Bà Trần Thị U được nhận lại khi thu của ông L, bà H số tiền 3.680.000đ và ông T, bà A được nhận lại khi thu của ông L, bà H số tiền 3.680.000 đồng.

**[4]** Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Khổng Văn L, bà Trần Thị U là người cao tuổi thuộc diện được miễn tiền án phí. Tuy nhiên, các đương sự không làm đơn xin miễn nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

- Ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 4.943.000 đồng tiền án phí DSST có giá ngạch.

- Bà Trần Thị U phải chịu án phí dân sự có ngạch 2.035.900 đồng án phí DSST. Được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu số 0000231 ngày 16/02/2023. Bà Trần Thị U còn phải nộp: 875.900 đồng án phí DSST.

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A số tiền 1.095.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu số 0004898 ngày 30/9/2019.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Khổng Văn L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Khổng Văn L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS - ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 4, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều

227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 122, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 508, 511 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ: Điều 12 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:**

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị U.

- Buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả lại kiốt số 4 có diện tích 3,6m ngang x 7,5m dài = 27m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị U; Có tứ cận: Phía Bắc giáp quốc lộ 26 rộng 3,6m; phía Đông giáp kiốt số 5 dài 7,5m; phía Nam giáp Tịnh xá N rộng 3,6m, phía Tây giáp kiốt số 3.

- Buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả tiền thuê kiốt số 4 từ tháng 01/2013 đến tháng 4/2023 là: 35.876.000 đồng cho bà Trần Thị U.

- Buộc bà Trần Thị U phải thanh toán trả cho ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H số tiền 40.718.000 đồng tiền ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H bỏ ra sửa chữa, xây mới kiốt số 4 vào năm 2007.

- Khấu trừ tiền ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả tiền thuê kiốt: 35.876.000 đồng vào số tiền ông L, bà Hoa bỏ ra sửa chữa, xây mới kiốt số 4 là 40.718.000 đồng. Bà Trần Thị U còn phải thanh toán là: 4.842.000 đồng cho ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ mái che phía trước có diện tích 1,2m x 3,6m = 4,32m<sup>2</sup> để trả lại không gian phía trước của kiốt số 4 cho bà Trần Thị U.

[3]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A.

- Buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả lại kiốt số 5 có diện tích 3,3m ngang x 7,5m dài = 24,75m<sup>2</sup> cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A; Có tứ cận: Phía Bắc giáp quốc lộ 26 rộng 3,3m; phía Đông giáp kiốt số 6 dài 7,5m; phía Nam giáp Tịnh xá N rộng 3,3m, phía Tây giáp kiốt số 4.

- Buộc ông Khổng Văn L và bà Nguyễn Thị H phải trả tiền thuê kiốt số 5 cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A, từ năm 04/2014 đến tháng 04/2023 là 63.000.000 đồng.

- Buộc ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H phải tháo gỡ mái che phía trước có diện tích  $1,2m \times 3,3m = 3,96m^2$  để trả lại không gian phía trước của kiốt số 5 cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A .

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.*

[4]. Chi phí thẩm định, định giá tài sản:

- Ông L, bà H phải chịu 7.360.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Được khấu trừ vào số tiền 1.040.000 đồng đã nộp. Ông L bà H còn phải nộp 6.320.000 đồng.

- Bà Trần Thị U được nhận lại khi thu của ông L, bà H số tiền 3.680.000 đồng và ông T, bà A được nhận lại khi thu của ông L, bà H số tiền 3.680.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự:

[5.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Không Văn L và bà Nguyễn Thị H phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 4.943.000 đồng tiền án phí DSST có giá ngạch.

- Bà Trần Thị U phải chịu án phí dân sự có ngạch 2.035.900 đồng án phí DSST. Được khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu số 0000231 ngày 16/02/2023. Bà Trần Thị U còn phải nộp: 875.900 đồng án phí DSST.

- Hoàn trả lại cho ông Phạm Minh T và bà Trần Thị Vân A số tiền 1.095.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B theo biên lai thu số 0004898 ngày 30/09/2019.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Không Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6.] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;  
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- *Chi cục THADS Tp. B;*
- *Các đương sự;*
- .....;
- *Lưu.*

(Đã ký)

**Vũ Văn Tú**