TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 38/2020/DS-PT
Ngày 04- 5 - 2020
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Huỳnh Thanh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Sơn;

Ông Khưu Để Dành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Trí Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San, Kiểm sát viên, tham gia phiên toà.

Trong ngày 04 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 259/2019/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2020/QĐPD-ST ngày 03 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân xã T; trụ sở: Ấp Mỹ Hóa 2, xã T, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Lê Nh, công chức Văn phòng-Thống kê (theo văn bản ủy quyền ngày 19-3-2020), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp Hậu Giang 2, xã T, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985; nơi cư trú: Ấp Hậu Giang 2, xã T, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Lê Nh trình bày: Căn cứ hợp đồng số 14/HĐ –KT ngày 03-01-2017 giữa Ủy ban nhân dân (UBND) xã T với ông Nguyễn Văn T về hợp đồng cho thuê ki-ốt

(kios) kinh doanh thuộc chợ Bắc Cái Đầm xã T, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. Thực hiện kế hoạch của UBND huyện Phú Tân về việc cải tạo chợ theo hướng an toàn vệ sinh thực phẩm, trong đó có chợ Bắc Cái Đầm. Để thực hiện kế hoạch trên UBND xã T thực hiện các bước thủ tục, thông báo cho các hộ thuê kios cần cải tạo để di dời đồ đạc, các mặt hàng kinh doanh sang vị trí kios khác đã được sắp xếp, kết quả đã có 10/12 hộ thuê kios đã chấp hành việc di dời, trả lại kios để UBND xã tiến hành cải tạo chợ theo kế hoạch, riêng ông T chưa chấp hành thông báo di dời mặc dù hợp đồng thuê chỉ có thời hạn 01 năm, hết hạn ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ngày 04 tháng 3 năm 2019, UBND xã tiếp tục thông báo lần 2 để yêu cầu ông T thực hiện việc di dời trả lại kios để xã hoàn thành việc cải tạo nhưng đến hết thời hạn quy định ông T vẫn không thực hiện di dời. UBND xã T yêu cầu ông Nguyễn Văn T di dời đồ đạc, mặt bằng kinh doanh mua bán tại kios số 26B, 27B để trả lại mặt bằng cho UBND xã T, không hỗ trợ chi phí di dời, tháo dỡ. Nếu ông T tự nguyện di dời đồ đạc mặt hàng kinh doanh để trả lại kios thì sẽ không truy thu tiền thuê năm 2018 và không thu tiền thuê năm 2019.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Về hợp đồng thuê kios giữa ông và UBND xã T thống nhất như lời trình bày của đại diện UBND xã T. Nguyên nhân của việc ông không chấp hành di dời là do việc bốc thăm địa điểm mới ông không được tham gia và sau đó UBND xã bắt buộc ông phải di dời đến địa điểm mà UBND xã đã bố trí. Ông T yêu cầu UBND xã tổ chức bốc thăm phân lô kios, nếu bốc thăm được vị trí nào thì sẽ di dời về nơi đó và sẽ trả lại khoản tiền thuê chưa nộp.

Tại Bản án số 259/2019/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Công nhận hợp đồng thuê tài sản giữa Ủy ban nhân dân xã T với ông Nguyễn Văn T

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ủy ban nhân dân xã T, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Buộc Ông Nguyễn Văn T phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại hai kios số 26B và 27B tọa lạc ấp Hậu Giang 1, xã T, huyện Phú Tân, tỉnh An giang (chợ Bắc Cái Đầm) cho Ủy ban nhân dân xã T.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu là 300.000 đồng. Ủy ban nhân dân xã T không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005744 ngày 16-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xin được tiếp tục thuê 02 kios để kinh doanh từ 06 tháng đến 01 năm, sau đó sẽ trả lại.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng các nguyên tắc, phạm vi xét xử, thành phần và sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa được đảm bảo đúng pháp luật của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiến nghị rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm về việc bản án sơ thẩm không ghi ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo trong thời hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng cho thuê ki-ốt (kios) số 14/HĐ-KT ngày 03-01-2017 thì Nguyễn Văn T có thuê của UBND xã T 02 kios số 26B, 27B, diện tích 18 m^2, thuộc hạng 3, loại nhà cấp IV, thuộc nhà lồng bách hóa tổng hợp chợ Bắc Cái Đầm, giá thuê 1.700.000 đồng/kios, thời hạn thuê là 01 năm, kể từ ngày 01-01-2017 đến ngày 31-12-2017; phương thức thanh toán: Trong thời gian 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, bên thuê thanh toán 01 lần bằng tiền mặt cho bên cho thuê là 3.400.000 đồng. Theo lời khai của các bên thì ông T đã thanh toán đủ tiền thuê năm 2017.

Theo nguyên đơn trình bày, cuối năm 2017, UBND xã T đã có thông báo về việc hết hạn hợp đồng thuê kios trong chợ Bắc Cái Đầm, đồng thời để thực hiện dự án xây dựng, cải tạo chợ Bắc Cái Đầm thành chợ vệ sinh an toàn thực phẩm theo kế hoạch đã được UBND huyện Phú Tân phê duyệt, UBND xã đã thông báo đến các hộ tiểu thương thuê kios trong chợ Bắc Cái Dầm tổ chức di dời nơi mua bán ra khu vực phía ngoài theo sơ đồ bố trí, thời gian di dời đến hết ngày 31-5-2018 (thông báo số 218/TB-UBND ngày 28-5-2018). Ông T không đồng ý thực hiện di dời.

Ngày 11-10-2018, UBND xã T có Thông báo số 702/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng thuê kios trong chợ Bắc Cái Đầm, yêu ông T tự di dời đồ đạc, hàng hóa kinh doanh ra khỏi kios số 26B, 27B thuộc nhà lồng chợ Bắc Cái Đầm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận thông báo. Ông T đã ký nhận Thông báo ngày 11-10-2018 nhưng không thực hiện.

Ngày 04-3-2019, UBND xã T tiếp tục ban hành Thông báo số 177/TB-UBND yêu cầu ông T di dời đồ đạc, hàng hóa kinh doanh ra khỏi kios số 26B, 27B trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận thông báo. Nếu ông T có nhu cầu thuê lại kios thì liên hệ với UBND xã T để được bố trí, hợp đồng ở vị trí khác. Ông T đã ký nhận Thông báo ngày 04-3-2019 nhưng không thực hiện di dời.

Về phía ông T cho rằng, do không được tham dự bốc thăm kios tại địa điểm mới, UBND xã buộc ông di dời đến vị trí do UBND xã tự bố trí nên ông không đồng ý, yêu cầu tổ chức bốc thăm kios.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày, việc bốc thăm kios không thực hiện được do nhiều hộ thuê kios vắng mặt. Sau đó, UBND xã thực hiện bố trí kios theo nhu cầu đăng ký của các hộ tiểu thương. Hiện tại UBND xã vẫn dành 02 kios tại khu vực mới để cho ông T thuê nếu có nhu cầu.

Theo Hợp đồng số 14/HĐ-KT ngày 03-01-2017 về việc cho thuê kios kinh doanh thì thời hạn hợp đồng thuê đã hết kể từ ngày 31-12-2017, các bên không ký lại hợp đồng thuê mới, UBND xã T đã thực hiện thông báo di dời chợ từ tháng 12-2017 nhằm thực hiện xây dựng, cải tạo chợ Bắc Cái Đầm. Trong năm 2018, UBND xã đã nhiều lần thông báo chấm dứt hợp đồng thuê kios đối với ông T, yêu cầu ông T di dời để đảm bảo cho việc thi công nhưng ông T không chấp hành, vẫn tiếp tục sử dụng kios số 26B, 27B tại Chợ Bắc Cái Đầm.

Căn cứ quy định tại Điều 474, Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thì sau khi thời hạn thuê kios theo hợp đồng đã hết, bên cho thuê là UBND xã T đã có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê thì ông T phải có nghĩa vụ di dời tài sản, trả lại 02 kios số 26B và 27B cho UBND xã. Mặc dù đã được thông báo nhiều lần nhưng ông T không thực hiện di dời trả lại tài sản thuê. Do đó, việc UBND xã khởi kiện yêu cầu ông T di dời tài sản trả lại 02 kios số 26B và 27B là có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với ý kiến của ông T về việc tổ chức bốc thăm kios, theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng số 14/HĐ-KT ngày 03-01-2017 thì sau khi thu hồi kios, UBND xã T bố trí kios khác cho bên thuê nếu có nhu cầu. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày, UBND xã đã bố trí 02 kios tại khu vực mới để cho ông T thuê. Do đó, trong trường hợp ông T có nhu cầu thuê kios để kinh doanh thì liên hệ UBND xã T để được bố trí.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 259/2019/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân là có căn cứ chấp nhận.

Bản án dân sự sơ thẩm số 259/2019/DSST ngày 05-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân không ghi ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa sơ thẩm là có thiếu sót về việc viết bản án, kiến nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là có căn cứ, Tòa án nhân dân huyện Phú Tân cần rút kinh nghiệm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Toà án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 259/2019/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Ủy ban nhân dân xã T, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Buộc ông Nguyễn Văn T phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại hai kios số 26B và 27B tọa lạc ấp Hậu Giang 1, xã T, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang (chợ Bắc Cái Đầm) cho Ủy ban nhân dân xã T.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu là 300.000 đồng.

Ủy ban nhân dân xã T không phải chịu án phí hoàn trả cho Ủy ban nhân dân xã T tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0005744 ngày 16-5-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng ông T đã nộp theo Biên lai số 0006173 ngày 20-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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:
- TANDCC tại TP.HCM;

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

- VKSND tỉnh An Giang ;
- TAND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HS.

Huỳnh Thanh Tâm