TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2018/DS-PT
Ngày 28 - 6 - 2018
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Yến Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (thuê kios).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Anh Phan Văn Đ, sinh năm 1984 (có mặt)

2. Chị Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1991 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã Ninh H, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

- Đồng bị đơn:

1. Bà Phan Thị B, sinh năm 1962 (có mặt)

2. Ông Lý Thanh N, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp X, thị trấn D, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị B: Ông Phan Thành S, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp X, thị trấn D, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt khi tuyên án)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện H

Địa chỉ: Ấp Nội Ô, thị trấn D, huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn D, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn D, huyện H, tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin vắng mặt)

2. Công ty Cổ phần Ôtô B

Địa chỉ: Ấp M, phường M, thành phố B, Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Xuân P, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Đồng bị đơn bà Phan Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử đồng nguyên đơn anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L trình bày: Vào ngày 01/6/2017, vợ chồng anh Đ và chị L có nhận sang nhượng 02 kios số 03 và 04 tại Trung tâm thương mại chợ D của bà Phan Thị B với giá 115.000.000 đồng, giá trị sang nhượng bao gồm mặt bằng và tất cả các vật dụng có trong kios như: Tivi, bếp, tủ, tủ đông, bàn, ghế, chén, đũa. Sau đó, vợ chồng anh Đ chị L tiến hành các thủ tục để thuê 02 kios trên từ Ban quản lý chợ D vào ngày 03/6/2017 và vợ chồng anh Đ chị L được Ban quản lý chợ ký hợp đồng cho thuê hàng tháng, bắt đầu từ tháng 6/2017. Khi sang nhượng giữa vợ chồng anh Đ chị L với bà Phan Thị B có làm hợp đồng và ký tên. Vợ chồng anh Đ chị L có hứa cho bà B duy trì buôn bán trong thời gian bà B sắp xếp đến vị trí mới với điều kiện bà B phải đóng tiền thuê và tiền điện nước đúng hẹn. Vợ chồng anh Đ chị L đã nhiều lần yêu cầu bà B trả lại 02 kios trên nhưng bà B không trả. Nay vợ chồng anh Đ chị L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng thuê tài sản giữa vợ chồng anh chị với bà Phan Thị B và buộc bà Phan Thị B và ông Lý Thanh N giao trả cho vợ chồng anh chị 02 kios số 03, 04 tại Trung tâm thương mại chợ D.

Bị đơn bà Phan Thị B trình bày: Trước đây bà B có thuê 02 kios số 03, 04 tại Trung tâm thương mại chợ D từ Ban quản lý chợ, sau đó bà B có sang nhượng lại 02 kios này cùng toàn bộ vật dụng cho vợ chồng anh Đ và chị L với giá là 115.000.000 đồng, bà B đã nhận đủ số tiền trên. Khi sang nhượng thì hai bên có thỏa thuận vợ chồng anh Đ, chị L cho bà B thuê lại để bán lâu dài, nhưng sau đó vợ chồng anh Đ, chị L không thực hiện theo thỏa thuận. Thời gian thuê 02 kios bà B đã đóng tiền thuê cho vợ chồng anh Đ chị L mỗi tháng với giá 2.000.000 đồng, riêng tháng 11/2017 bà B đóng trễ hạn từ 4 đến 5 ngày. Nay anh Đ, chị L yêu cầu bà B trả lại 02 kios số 03, 04 bà B không đồng ý. Bà B yêu cầu vợ chồng anh Đ, chị L cho bà B tiếp tục thuê trong thời gian 24 tháng bắt đầu từ tháng 6/2017.

Ngày 13/12/2017, bà Phan Thị B có đơn yêu cầu phản tố; yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng kios giữa bà với anh Phan Văn Đ, chị Trần Thị Ngọc L.

Ngày 18/01/2018, bà Phan Thị B có đơn xin rút lại toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố ngày 13/12/2017.

Bị đơn ông Lý Thanh N trình bày: Từ trước tới nay ông chỉ biết vợ ông là bà Phan Thị B có thuê sạp ở chợ D để bán quán ăn khoảng 08 năm nay. Ông N chỉ ở nhà tại Ấp X để coi nhà, ông không có ra quán, bà B là người trực tiếp đứng bán. Ông N không ký hợp đồng hay thỏa thuận gì với anh Đ và chị L. Việc sang nhượng 02 kios này do bà B thực hiện. Nay anh Đ và chị L yêu cầu trả kios ông N không có ý kiến hay yêu cầu gì, do bà B quyết định và ông xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Công ty Cổ phần Ô tô B ông Ngô Xuân P trình bày: Trước đây, bà Phan Thị B có thuê sạp ô số 03, 04 của Công ty để kinh doanh mua bán. Đến ngày 03/6/2017, bà B và Công ty đã chấm dứt và thanh lý hợp đồng. Đồng thời ngày 03/6/2017, Công ty đã cho anh Phan Văn Đ thuê 02 ô sạp trên, hợp đồng được ký hàng tháng, mỗi tháng tiền thuê là 2.000.000 đồng. Còn việc tranh chấp giữa anh Đ và bà B thì phía Công ty không có yêu cầu.

Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn D ông Võ Văn D trình bày: Đối với phần đất tại 02 kios mà các đương sự đang tranh chấp tại Trung tâm thương mại chợ D do Ủy ban nhân dân thị trấn D quản lý. Đối với 02 kios mà các đương sự đang tranh chấp là thuộc quyền quản lý, khai thác, sử dụng của Ban quản lý chợ D cho các đương sự thuê lại để buôn bán. Do đó việc cho thuê để buôn bán, sử dụng là thuộc quyền của Ban quản lý chợ D, Ủy ban nhân dân thị trấn D không có ý kiến và xin xét xử vắng mặt.

Từ nội dung trên tại Bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 217, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 474, Điều 475, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết 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, lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L.

Hủy hợp đồng thuê tài sản giữa anh Phan Văn Đ, chị Trần Thị Ngọc L với bà Phan Thị B là 02 kios số 03, 04 tại Trung tâm thương mại chợ D.

Buộc bà Phan Thị B, ông Lý Thanh N cùng có trách nhiệm liên đới trả lại kios số 03, 04 tại Trung tâm thương mại chợ D cho anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L được định vị như sau:

* Thửa 01 (Kios số 03), diện tích 27,0m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp vỉa hè có cạnh dài 3,0m;

- Phía Tây giáp lối đi có cạnh dài 3,0m;

- Hướng Nam giáp kios số 02 có cạnh dài 9,0m;

- Hướng Bắc giáp kios số 04 cạnh dài 9,0m.

* Thửa 02 (Kios số 04), diện tích 27,0m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp vỉa hè có cạnh dài 3,0m;

- Phía Tây giáp lối đi có cạnh dài 3,0m;

- Hướng Nam giáp kios số 03có cạnh dài 9,0m;

- Hướng Bắc giáp kios số 05 cạnh dài 9,0m.

Thửa 01 nằm trong thửa số 193 tờ bản đồ số 21 do bến xe tàu nội vùng đứng tên trên sổ mục kê và do Ủy ban nhân dân thị trấn D quản lý.

Thửa 02 nằm trong thửa số 193 tờ bản đồ số 21 do bến xe tàu nội vùng đứng tên trên sổ mục kê và do Ủy ban nhân dân thị trấn D quản lý.

(Việc giao trả 02 kios nêu trên bà Phan Thị B, ông Lý Thanh N có trách nhiệm liên đới thực hiện trong thời hạn 30 ngày từ ngày án có hiệu lực pháp luật)

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định, quyền kháng cáo cho các bên đương sự và trách nhiệm thi hành bản án.

Ngày 21 tháng 3 năm 2018, bị đơn bà Phan Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng kios, hoàn trả lại những gì mà hai bên đã nhận.

Tại phiên Tòa hôm nay bà Phan Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến đề xuất của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Trước đây, bà Phan Thị B có thuê hai kios 03 và 04 của Công ty cổ phần Ô tô B để kinh doanh đến ngày 01/6/2017, bà Phan Thị B chuyển nhượng mặt bằng thuê hai kios số 03, 04 và toàn bộ vật dụng sinh hoạt tại Trung tâm thương mại chợ D cho anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L với giá 115.000.000 đồng. Ngày 03/6/2017, bà B và Công ty Cổ phần Ô tô B chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê, đồng thời công ty ký hợp đồng cho anh Phan Văn Đ thuê lại hai kios trên giá 2.000.000 đồng/tháng. Sau đó, anh Đ và chị L cho bà B thuê lại hai kios cũng với giá 2.000.000 đồng/tháng, bà B và anh Đ chị L đều thống nhất bà B đã trả tiền thuê kios từ tháng 6/2017 đến nay. Bà B xác định khi thuê hai bên thống nhất thỏa thuận cho bà B thuê lại kios với thời hạn lâu dài nhưng nay anh Đ không thực hiện.

[3] Xét thấy, Tại hợp đồng thuê ngày 03/6/2017 giữa anh Đ và Công ty Cổ phần Ô tô B quy định: "*Tuyệt đối cấm tự ý sang nhượng, không tự ý cho người khác thuê lại…*". Như vậy, anh Đ không được quyền cho bà B thuê lại kios nêu trên khi chưa có sự đồng ý của Công ty Cổ phần Ô tô B. Hơn nữa, hai kios này anh Phan Văn Đ chỉ được thuê để khai thác, sử dụng vì hai kios trên thuộc quyền quản lý của Công ty cổ phần Ô tô B. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng thuê kios giữa anh Đ, chị L với bà B là phù hợp.

[4] Theo nội dung đơn bà B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ngoài ra bà B còn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng kios giữa bà B và anh Đ, chị L vì bà cho rằng anh Đ và chị L đã không thực hiện đúng cam kết là cho bà thuê lại kios lâu dài. Theo đơn ngày 13/12/2017 tại cấp sơ thẩm, bà B có phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng kios giữa bà B và anh Đ, chị L. Đến ngày 18/012018, bà B có đơn xin rút lại toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố, việc bà B rút đơn là hoàn toàn tự nguyện không trái quy định nên Tòa án sơ thẩm đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị B là có căn cứ phù hợp quy định của pháp luật. Mặc dù bà B đã tự ý chuyển nhượng kios cho anh Phan Văn Đ mà không được sự đồng ý của công ty là vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, Công ty Ô tô B không có yêu cầu gì trong vụ án. Đồng thời, sau khi anh Đ chị L nhận chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng hai kios từ bà B thì Công ty Cổ phần Ô tô B đã chấm dứt hợp đồng thuê với bà B và ký kết hợp đồng cho anh Đ chị L thuê hai kios nêu trên. Do đó, Tòa án nhân dân huyện H chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ, chị L là có cơ sở.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị B; chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm bà Phan Thị B phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 217, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 474, Điều 475, Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L.

Vô hiệu hợp đồng thuê tài sản giữa anh Phan Văn Đ, chị Trần Thị Ngọc L với bà Phan Thị B là 02 kios số 03, 04 tại Trung tâm thương mại chợ D.

Buộc bà Phan Thị B, ông Lý Thanh N có trách nhiệm giao trả lại kios số 03, 04 tại Trung tâm thương mại chợ D cho anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L theo vị trí và số đo như sau:

* Thửa 01 (Kios số 03), diện tích 27,0m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp vỉa hè có cạnh dài 3,0m;

- Phía Tây giáp lối đi có cạnh dài 3,0m;

- Hướng Nam giáp kios số 02 có cạnh dài 9,0m;

- Hướng Bắc giáp kios số 04 cạnh dài 9,0m.

* Thửa 02 (Kios số 04), diện tích 27,0m^2 có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp vỉa hè có cạnh dài 3,0m;

- Phía Tây giáp lối đi có cạnh dài 3,0m;

- Hướng Nam giáp kios số 03có cạnh dài 9,0m;

- Hướng Bắc giáp kios số 05 cạnh dài 9,0m.

Thửa 01 và thửa 02 nằm trong thửa số 193 tờ bản đồ số 21 do bến xe tàu nội vùng đứng tên trên sổ mục kê và do Ủy ban nhân dân thị trấn D quản lý.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị B.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị B chịu 300.000 đồng. Bà Phan Thị B đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005543 ngày 18/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được chuyển thu án phí.

Anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L không phải chịu án phí. Anh Phan Văn Đ đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005436 ngày 18/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị B chịu 300.000 đồng. Bà Phan Thị B đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005680 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H được chuyển thu án phí.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông Lý Thanh N và bà Phan Thị B phải chịu. Anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L đã nộp 650.000 đồng đã chi hết. Buộc ông Lý Thanh N, bà Phan Thị B nộp số tiền 650.000 đồng, để hoàn trả lại cho anh Phan Văn Đ và chị Trần Thị Ngọc L.

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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (01 bản);
- TAND huyện H (01 bản);
- CCTHADS huyện H (01 bản);
- Các đương sự (06 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Nguyễn Lệ Kiều