

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 318/2025/DS-PT
Ngày: 21-5-2025
V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê
kiot”

**NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

Ông Nguyễn Thái Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 về tranh chấp “Hợp đồng thuê kiot”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 290/2024/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 852/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân thành phố M.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố M.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Việt T – Phó Trưởng phòng kinh tế hạ tầng và đô thị thành phố M (có mặt).

Địa chỉ: Số E T, phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Nguyễn Chí T2 – Công ty TNHH MTV C1 thuộc đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Anh L, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Ủy ban nhân dân phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn B – Chủ tịch;

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thành T3 – Phó chủ tịch (vắng mặt).

3. Phòng quản lý đô thị thành phố M, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Mạnh K (vắng mặt).
- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị Mỹ T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc K L, phường A, thành phố M: Kiot nằm trên đất công thuộc lộ giới tại số A L, phường A, thành phố M có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân phường A quản lý trước năm 1990, sau năm 1990 Ủy ban nhân dân phường A giao cho hợp tác xã C2 sử dụng, đến năm 1995 hợp tác xã phường 1 giải thể, chủ nhiệm hợp tác xã giao cho xã viên là ông Nguyễn Thanh T4 và ông Nguyễn Anh L chồng bà Nguyễn Thị Mỹ T1 đăng ký thuê với Ủy ban nhân dân phường A (ông L và bà T1 sử dụng, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 ký hợp đồng thuê Kiot với Ủy ban nhân dân phường A). Đến năm 1999, bà T1 cho sửa chữa cải tạo toàn bộ cửa sắt, mái tôn, làm nhà vệ sinh, có gác, Ủy ban nhân dân phường A xác nhận chữ ký ngày 08/6/2016 trên cơ sở Trường khu phố D xác nhận nguồn gốc nhà số A L, phường A, thành phố M.

Ủy ban nhân dân phường A ký hợp đồng cho bà T1 thuê đến hết tháng 3 năm 2016. Đến ngày 20/10/2016 Ủy ban nhân dân thành phố đã chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường A chuyển giao việc ký hợp đồng thuê Kiot đối với bà T1 về Phòng quản lý đô thị thực hiện ký hợp đồng cho thuê kiot với bà T1 với thời hạn thuê kiot đến hết tháng 02 năm 2018.

Căn cứ hợp đồng số 09/HĐ ngày 26/12/2017 được ký giữa Phòng quản lý đô thị (bên cho thuê) với bà Nguyễn Thị Mỹ T1 (bên thuê) về việc cho thuê K L, phường A, thành phố M với diện tích cho thuê 5,8m x 3,8 m = 22.04m²; Tứ cận như sau: Hướng bắc giáp trường P1, hướng nam giáp đường L, hướng đông giáp đất kiot số 115 A Lê Đại H, hướng Tây giáp đất nhà số A L; đất chưa xác định rõ số thửa trên tờ bản đồ địa chính số D, khu phố D, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đơn giá cho thuê 937.000 đồng /tháng; thời gian thực hiện hợp đồng đến ngày 28/02/2018. Tuy nhiên, đến ngày 28/02/2018 là ngày hết hạn hợp đồng thuê kiot, bên thuê bà Nguyễn Thị Mỹ T1 không chấp hành giao trả mặt bằng kiot lại cho bên cho thuê (phòng Q), bà T1 đã thanh toán hết số tiền thuê Kiot theo hợp đồng đã ký kết từ ngày 01/10/2017 đến ngày 28/02/2018. Qua nhiều lần yêu cầu trả lại mặt bằng. Đến ngày 04/6/2021 bà Nguyễn Thị Mỹ T1 có đơn xin cứu xét để xin tiếp tục thuê. Ngày 24/5/2022 Ủy ban nhân dân thành phố M có Công văn phúc đáp số 2623/UBND-PQLĐT không chấp nhận đơn xin cứu xét của bà T1 về việc xin tiếp tục ở lại nhà số A L, phường A, thành phố M.

Nay yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ T1 phải tháo dỡ nhà K1, trả lại phần đất công cho Ủy ban nhân dân thành phố M. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ T1 trả tiền sử dụng Kiot trong khoảng thời gian không chấp hành trả lại mặt bằng thuê tính từ ngày kết thúc hợp đồng số 09/HĐ ngày 26/12/2017 với tổng số tiền phải trả là

67.464.000 đồng, tạm tính từ ngày 01/03/2018 đến ngày 29/02/2024 với tổng số tiền là 67.464.000 đồng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1 trình bày:

Tại biên bản hòa giải ngày 18/7/2024:

Đến năm 1995 hợp tác xã giải thể, bà và chồng bà thuê trực tiếp từ Ủy ban nhân dân phường A chứ không thông qua ông Nguyễn Thanh T4.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê từ tháng 3 năm 2018 đến ngày 29/02/2024 thì bà đồng ý trả cho Ủy ban nhân dân thành phố, nhưng xin xem xét miễn giảm.

Đối với yêu cầu tháo dỡ nhà K1 trả lại phần đất cho Ủy ban nhân dân thành phố M. Bà thừa nhận phần đất tại kiot số 115A Lê Đại H là đất của Ủy ban nhân dân thành phố M, gia đình bà chỉ thuê để sử dụng và đóng tiền kinh doanh chứ không đóng thuế sử dụng đất và cũng không tranh chấp gì về nguồn gốc đất. Nay đồng ý trả lại mặt bằng Kiot cho Ủy ban thành phố M, nhưng xin thời gian đến hết năm 2026 khi con bà học xong đại học sẽ trả lại mặt bằng. Đối với 02 con bà hiện không ở trên phần mặt bằng này vì diện tích nhỏ. Hiện tại mặt bằng này nhà bà đang kinh doanh sửa đồ điện, không cho ai thuê, ông L trực tiếp làm.

Trên mặt bằng kiot số 115 hiện tài sản trên kiot là do bà đầu tư xây dựng và có xin ý kiến Ủy ban phường 1, Ủy ban phường A đồng ý nên bà mới sửa chữa. Khi bà trả mặt bằng thì bà xin Ủy ban thành phố hỗ trợ chi phí mà bà đã xây dựng, chứ không tháo dỡ.

Theo bà thì tại phần đất bà thuê trước đây gọi là K1 nhưng hiện tại là căn nhà chứ không phải kiot, giống như những căn nhà của các hộ liền kề. Nếu trả mặt bằng để chỉnh trang đô thị thì tại sao những hộ liền kề lại được xây dựng nhà kiên cố.

Tại bản khai ngày 22/7/2024:

Vào thời điểm trước năm 1990 UBND phường A thành phố M quản lý sử dụng kiot 115 L, sau năm 1990 UBND phường 1 giao kiot này cho HTX C2 sử dụng. Đến năm 1995 HTX phường 1 giải thể. Chủ nhiệm HTX là Ông Nguyễn Quang H1 giao cho xã viên Nguyễn Anh L là chồng bà đăng ký thuê Kiot 115 với Ủy ban nhân dân phường A. Lúc này kiot bị xuống cấp trầm trọng nên bà có xin UBND phường 1 cho bà sửa chữa lại, phủ lợp lại mái tol, sửa chữa cửa và vách. Vì Kiot quá hẹp nên bà có sửa lại toàn bộ xây tường, làm nhà vệ sinh như hiện trạng hôm nay, có xác nhận của UBND phường 1 cho bà sửa chữa nhà và tiếp tục thuê để ở, làm nghề sửa điện cơ cho đến tháng 3 năm 2016. Đến tháng 10 năm 2016, UBND phường A chuyển việc ký hợp đồng thuê nhà cho UBND thành phố M qua Phòng Quản lý đô thị trực tiếp quản lý và bà tiếp tục ký hợp đồng thuê căn nhà trên với Phòng Quản lý đô thị thành phố M đến tháng 3 năm 2018 thì hết hạn hợp đồng. Bà có xin ký lại hợp đồng thì không được UBND thành phố M đồng ý mà yêu cầu bà phải tháo dỡ nhà để trả lại mặt bằng cho UBND thành phố M. Do vậy, bà không thể nào đóng tiền thuê nhà cho Phòng Quản lý đô thị như nước nay, cho nên bà mới còn giữ tiền thuê nhà và còn nợ tiền thuê nhà là 67.464.000 đồng. Tính từ năm 1945 đến nay thì gia đình bà đã sống và làm nghề sửa chữa điện cơ tại địa chỉ này được 29 năm. Bà thật sự rất cảm ơn UBND thành phố M thời gian

qua đã giúp đỡ bà có chỗ làm nghề ổn định để có thể nuôi 02 con bà ăn học, 01 cháu đã học y ra trường và đang công tác tại Trung tâm y tế huyện C và 01 cháu đang học luật tại Đại học quốc gia thành phố H. Nếu không có địa điểm số 115 Lê Đại H này để làm ăn sinh sống thì bà không biết phải sống như thế nào vì ngoài nghề sửa điện cơ này vợ chồng bà không có nghề nào khác. Thật sự bà rất mang ơn UBND Phường 1 và UBND thành phố M đã giúp đỡ bà trong thời gian qua.

- Nếu được hóa giá đất tại địa chỉ này, cho bà xin trả tiền cho UBND thành phố M theo giá Nhà nước quy định vào thời điểm này.

- Nếu không thể hóa giá được thì bà thiết tha xin UBND thành phố M cho bà tiếp tục thuê đến hết năm 2026, để có đủ điều kiện nuôi con bà đến khi ra trường thì bà sẽ tháo dỡ nhà tại số A, Lê Đại Hành P, để trả lại đất cho UBND thành phố M. Bà vẫn chấp hành chủ trương chỉnh trang đô thị của Ủy ban nhưng bà thấy các hộ khác vẫn còn ở ổn định có hộ đang xây lầu 2.3 tầng. Bà vẫn biết đây là đất của UBND thành phố M quản lý nhưng chỉ giải tỏa lấy lại một căn nhà số 115 này mà các nhà còn lại vẫn tồn tại thì cũng không thể nào đồng loạt chỉnh trang đô thị cả tuyến đường L, phường A, thành phố M. Bà xin Lãnh đạo xem xét giúp đỡ cho gia đình bà được tiếp tục thuê ở đây đến hết năm 2026. Lúc đó bà sẽ chấp hành nghiêm chỉnh chủ trương tháo dỡ nhà và trả lại đất cho UBND thành phố M.

- Về số tiền thuê còn thiếu xin được giảm bớt vì suốt thời gian qua gia đình bà bị mời đi tới lui nhiều lần nên cũng ảnh hưởng đến tinh thần và thời gian làm việc nên mức thu nhập không đủ trang trải cuộc sống. Việc bà thiếu nợ là do khách quan chứ không cố tình vì Ủy ban không tái ký hợp đồng nên bà không đóng tiền thuê được.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Anh L: Không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường A trình bày:

Tại công văn 995/UBND – ĐĐ ngày 26/8/2024:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố M thì Ủy ban nhân dân Phường A xin thống nhất yêu cầu khởi kiện. Từ năm 2016 đã giao lại phần đất thuê tại số A L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho Ủy ban nhân dân thành phố Q. Vì đã quá thời gian thỏa thuận nhưng bà T1 không trả mặt bằng, do đó Ủy ban nhân dân thành phố khởi kiện là có căn cứ. Nay Ủy ban nhân dân Phường A không có ý kiến gì về việc yêu cầu bà T1 trả lại mặt bằng theo như cam kết với Ủy ban phường 1 và cũng không yêu cầu gì về việc giao trả lại kiot và thiết bị cho Ủy ban nhân dân Phường A. Yêu cầu bà T1 giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố M.

Tại công văn 1184/UBND – ĐĐ ngày 18/11/2024:

Ủy ban nhân dân Phường A thống nhất với nội dung yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố M đối với trường hợp của Nguyễn Thị Mỹ T1 tại phần đất thuê tại số A, đường L, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Hiện tại, Ủy ban nhân dân thành phố M đang quản lý và cho thuê phần đất này, do vậy Ủy ban nhân dân thành phố khởi kiện là có căn cứ.

Đối với nội dung đơn yêu cầu xác nhận của bà Nguyễn Thị Mỹ T1 ngày 08/6/2016 sau khi đã hoàn tất hạng mục sửa chữa, nâng cấp phần nhà trên, phần đất bà thuê thì bà T1 có gửi đơn trình bày và xin xác nhận. Qua đó, Ủy ban nhân dân Phường A không công nhận phần nhà bà T1 tự ý sửa chữa nâng cấp vào năm 1999 và phường chỉ xác nhận chữ ký của trưởng khu phố D, đồng thời kính chuyển lại Phòng Quản lý Đô thị thành phố Q xem xét.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng quản lý đô thị thành phố M trình bày:

Phòng Quản lý đô thị thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố M ký hợp đồng thuê số 09/HĐ ngày 26/12/2017 với bà Nguyễn Thị Mỹ T1, cho thuê phần kiot số A L, phường A, thành phố M, phần kiot trên là tài sản công, Phòng quản lý đô thị thành phố Q chỉ thay mặt ký hợp đồng thuê theo sự chỉ đạo phân công của Ủy ban nhân dân thành phố M, trong thời gian thuê theo hợp đồng thì bà T1 có đóng tiền thuê đầy đủ tại Chi Cục thuế thành phố M, hợp đồng thuê cũng đã kết thúc ngày 28/02/2018. Tuy nhiên, từ thời điểm kết thúc hợp đồng đến nay bà T1 không thực hiện trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thành phố M và không trả tiền sử dụng mặt bằng. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố M thì Phòng quản lý đô thị thành phố M xin thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố M.

*Tại phiên tòa:

Ủy ban nhân dân thành phố M: Chỉ yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản mà bà Tiên ông L1 đã xây dựng để trả lại mặt bằng, không yêu cầu tháo dỡ kiot vì tường nhà sử dụng là tường nhờ. Yêu cầu trả tiền sử dụng mặt bằng, tính đến ngày xét xử là 80.5 tháng đã làm tròn, với giá 937.000 đồng/tháng, tương đương 75.428.500 đồng. Yêu cầu xem xét chi phí tố tụng.

Bà Nguyễn Thị Mỹ T1: Xin tiếp tục thuê mặt bằng đến khi Ủy ban có nhu cầu sử dụng vào mục đích công thì mới đồng ý trả lại mặt bằng. Yêu cầu tính giá thuê mặt bằng là 111.015 đồng/tháng. Nếu kết thúc hợp đồng thì phải xem xét hoàn lại giá trị tài sản những hạn mục mà vợ chồng bà đã đầu tư, theo giá định giá là 9.901.500 đồng.

Ông Nguyễn Anh L: Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Mỹ T1.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà Nguyễn Thị Mỹ T1 và ông Nguyễn Anh L trình bày: Phần đất cho thuê là đất công thuộc quản lý của Ủy ban phường A, không phải thuộc quản lý của Ủy ban thành phố M. Theo hợp đồng ký kết thể hiện bà T1 thuê nhà ở chứ không phải kiot. Việc tính giá sử dụng mặt bằng thuê là 937.000 đồng/tháng là chưa phù hợp. Yêu cầu tính với giá thuê 111.015 đồng/tháng theo bảng giá Nhà nước đã quy định. Do chủ thể không có quyền khởi kiện nên đề nghị bác đơn khởi kiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 290/2024/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Áp dụng khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, điều 227, điều 228, điều 235, điều 264, điều 266, điều 271 và điều 273 của Bộ luật Tố tụng

dân sự; Điều 472, 474, 482, 280, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố M.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ T1, ông Nguyễn Anh L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời: gác gỗ, mái tole, khung sắt chịu lực, nền xi măng, mái hiên di động, nhà vệ sinh, cửa kéo sắt, kệ sắt, cùng các máy móc thiết bị trong cửa hàng để trả lại mặt bằng kiot số A L, phường A, thành phố M cho Ủy ban nhân dân thành phố M. Đo đạc thực tế diện tích 18,7 m² (trong chỉ giới đường đỏ), diện tích sàn 20,5m². Mặt bằng kiot thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 4, địa chỉ khu phố D, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Kiot có tứ cận như sau: Hướng bắc giáp trường P1, hướng nam giáp đường L, hướng đông giáp đất kiot số 115 A Lê Đại H, hướng Tây giáp đất nhà số A L; (có sơ đồ bản vẽ đo đạc kèm theo).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ T1 thanh toán tiền mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thành phố M số tiền 75.428.000 đồng.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/12/2024 bị đơn Nguyễn Thị Mỹ T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm lý do kháng cáo bà cho rằng Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang xét xử không đúng sự thật khách quan của vụ án, không xem xét và đánh giá chứng cứ một cách toàn diện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà xin UBND thành phố M cho bà tiếp tục thuê kiot đến khi UBND thành phố M chỉnh trang đô thị bà sẽ trả lại mặt bằng thuê.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà T1 cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng đề nghị hủy án lý do như sau:

- UBND thành phố Mỹ Tho không cung cấp được văn bản nào mà Ủy ban uỷ quyền cho ông Trần Minh Đ để đứng ra ký hợp đồng với bà Nguyễn Thị Mỹ T1, trong Kiot này là nơi sinh sống của vợ chồng ông L bà T1 và hai cháu, cấp sơ thẩm buộc di dời trả lại nhưng không đưa hai con của ông L bà T1 vào tham gia tố tụng, đồng thời trong quá trình thuê kiot ông L bà T1 đã có bỏ ra số tiền để đầu tư vào sửa chữa kiot này, nhưng cấp sơ thẩm không buộc Ủy ban trả lại tiền xây dựng là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L bà T1 và hai cháu nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc bà T1 trả tiền sử dụng mặt bằng, tính đến ngày xét xử là 86 tháng 20 ngày, với giá mỗi tháng là 937.000 đồng/tháng, tương đương với giá cho thuê đã thỏa thuận từ năm 2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Anh L có ý kiến đồng ý theo yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà T1 không đưa ra được chứng cứ gì mới do đó đề nghị y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của các bị đơn, lời trình bày của các đương sự, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về thời hạn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1 kháng cáo còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng thuê kiot” là đúng quy định pháp luật.

[3] Về tố tụng: Nguyên đơn Ủy ban nhân dân thành phố M, đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Thành C có đại diện theo ủy quyền ông Võ Tấn P, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1 Luật sư Nguyễn Chí T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Anh L có mặt, cơ quan có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn B, Phòng quản lý đô thị thành phố M, tỉnh Tiền Giang, đại diện theo pháp luật: Ông Trần Mạnh K có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung kháng cáo Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý theo nội dung quyết định án sơ thẩm.

Theo các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của hai bên đương sự. Hội đồng xét xử thấy rằng, “Hợp đồng thuê số 09/HĐ ngày 26/12/2017, với tên gọi “Hợp đồng thuê nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước” với bên thuê nhà ở là bà Nguyễn Thị Mỹ T1 và bên cho thuê Phòng quản lý đô thị thành phố M, thực chất là hợp đồng thuê kiot vì tại nội dung hợp đồng thể hiện rõ việc thỏa thuận “Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng cho thuê K1, đất thuộc sở hữu nhà nước dùng cho mục đích dịch vụ với các nội dung sau: Loại nhà ở: Kiot hàn tiện, cấp hạng: Kios, địa chỉ Kiot tại số A L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, diện tích 22,04 m². Giá thuê cũng ghi rõ giá thuê K1, ngoài ra việc thỏa thuận quyền và nghĩa vụ các bên trong việc giao nhận kiot cũng như kết thúc hợp đồng cũng áp dụng đối với K1 chứ không phải đối tượng nhà ở”. Mặc khác, trước đây khi bà T1 và ông L thuê phần đất này từ Ủy ban nhân dân phường A để kinh

doanh thì cũng chỉ là thuê mặt bằng kinh doanh chứ không phải là thuê nhà để ở. Hợp đồng thuê số 09/HĐ được xác lập trên cơ sở tự nguyện giữa các bên, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực và phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên tham gia giao kết. Từ khi ký hợp đồng thuê số 09/HĐ đến nay, các bên không gia hạn hợp đồng cũng không ký hợp đồng mới, do vậy xác định hợp đồng thuê kiot đã chấm dứt từ ngày hết hạn theo hợp đồng, cụ thể tại Điều 2 của hợp đồng quy định ngày kết thúc hợp đồng là ngày 28/02/2018. Phía bà T1 đã đóng tiền thuê đầy đủ đến ngày 28/02/2018. Tuy nhiên, kể từ ngày kết thúc hợp đồng, chủ thể quản lý phần đất công là Ủy ban nhân dân thành phố M đã chỉ đạo và trực tiếp làm việc với bà T1 yêu cầu thực hiện di dời tài sản trả lại mặt bằng cho thuê nhưng bà T1 không thực hiện di dời mà có nguyện vọng được tiếp tục thuê nên nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Các bên chỉ tranh chấp hợp đồng thuê, không tranh chấp nguồn gốc đất.

Xét về yêu cầu khởi kiện của Ủy ban là yêu cầu bà T1, ông L trả lại mặt bằng kiot mà ông bà đang quản lý, đến nay đã hết hạn theo hợp đồng: Theo Điều 256 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Chủ sở hữu, người chiếm hữu hợp pháp có quyền yêu cầu người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật đối với tài sản thuộc quyền sở hữu hoặc chiếm hữu hợp pháp của mình phải trả lại tài sản đó”. Xét thấy, kể từ sau ngày hết hạn hợp đồng ngày 28/02/2018, giữa bên thuê và bên cho thuê kiot không ký hợp đồng mới hoặc gia hạn hợp đồng cũ, nên bên thuê phải có nghĩa vụ trả lại mặt bằng kiot số 115 L cho nguyên đơn. Ủy ban nhân dân thành phố M là chủ thể được giao quyền quản lý, sử dụng hợp pháp tài sản thuê, khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bên chiếm hữu phải bàn giao mặt bằng cho thuê số A L, phường A, thành phố M cho nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Về thời hạn trả lại mặt bằng: Phía nguyên đơn yêu cầu thực hiện trả lại mặt bằng theo quy định, tại Tòa bà T1 có nguyện vọng xin được tiếp tục thuê nhưng Ủy ban không chấp nhận. Căn cứ Điều 474 Bộ luật dân sự 2015 quy định *“1. Thời hạn thuê do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì được xác định theo mục đích thuê. 2. Trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý”*.

Xét thấy, bên cho thuê cũng đã báo trước thời hạn lấy lại mặt bằng từ năm 2016, cho gia hạn thêm bằng hình thức ký thêm hợp đồng số 09 để bên thuê có thể sắp xếp trả mặt bằng, thời hạn của hợp đồng thuê số 09 cũng đã chấm dứt từ tháng 28/02/2018, nên nay nguyên đơn yêu cầu trả lại mặt bằng thuê và không cho gia hạn thêm thời hạn trả lại mặt bằng là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là trả số tiền sử dụng mặt bằng: Kể từ sau ngày 28/02/2018, khi hợp đồng thuê kết thúc nhưng bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng, ảnh hưởng đến chính sách quản lý tài sản công yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền sử dụng mặt bằng nêu trên

tính từ ngày 01/03/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm là 21/5/2025 là 86 tháng 20 ngày, với giá mỗi tháng là 937.000 đồng/tháng, tương đương với giá cho thuê đã thỏa thuận từ năm 2018, tổng cộng 81.206.600 đồng. Xét, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, vì căn cứ theo hợp đồng đến ngày 28/02/2018 là hết hạn cho nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã chiếm giữ mặt bằng để kinh doanh là phù hợp quy định pháp luật, đồng thời bà Nguyễn Thị Mỹ T1 còn phải tiếp tục trả tiền thuê hàng tháng theo hợp đồng kể từ ngày bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật cho đến khi cho đến khi thi hành án xong.

Đối với bị đơn có yêu cầu tính giá tiền sử dụng mặt bằng, với giá mỗi tháng là 111.015 đồng. Xét thấy, tại Điều 2 của hợp đồng số 09/HĐ có quy định giá thuê 937.000 đồng/tháng, là tính theo giá thỏa thuận của các bên từ năm 2017-2018, việc thỏa thuận trên hoàn toàn tự nguyện, nay hợp đồng thuê chấm dứt từ năm 2018 nhưng phía nguyên đơn yêu cầu trả tiền sử dụng mặt bằng theo giá cũ là đã có lợi cho bị đơn, mức giá nguyên đơn yêu cầu là đã xem xét quyền lợi cho bên thuê, so với giá thuê mặt bằng tại vị trí tương tự.

Do đó từ các cơ sở trên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm buộc di dời trả lại nhưng không đưa hai con của ông L bà T1 vào tham gia tố tụng vì căn nhà này là nơi sinh sống của ông L bà T1 và hai cháu. Tại toà trong quá trình xét hỏi bà T1 thừa nhận căn kiot này là nơi thuê để sửa chữa điện cơ, ông bà đã có nhà khác ở phường E là nơi sinh sống của gia đình, đồng thời trong hợp đồng ký kết thuê nhà thì giữa bà T1 với ông Trần Minh Đ, do đó cấp sơ thẩm không đưa hai đứa con bà T1 vào tham gia tố tụng là đúng quy định, luật sư cho rằng trong quá trình thuê kiot ông L bà T1 đã có bỏ ra số tiền để đầu tư vào sửa chữa kiot này, nhưng cấp sơ thẩm không buộc Ủy ban trả lại tiền xây dựng là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L bà T1, tại phiên toà sơ thẩm ông L bà T1 không có yêu cầu phản tố nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng, do đó không có cơ sở chấp nhận lời bào chữa của luật sư.

Ý kiến của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí do sửa phần tiền trả theo hợp đồng nên bà T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, điều 227, điều 228, điều 235, điều 264, điều 266, điều 271 và điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 472, 474, 482, 280, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mỹ T1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 290/2024/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang về số tiền thuê mặt bằng kiot.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân thành phố M.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ T1, ông Nguyễn Anh L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời: gác gỗ, mái tole, khung sắt chịu lực, nền xi măng, mái hiên di động, nhà vệ sinh, cửa kéo sắt, kệ sắt, cùng các máy móc thiết bị trong cửa hàng để trả lại mặt bằng kiot số A L, phường A, thành phố M cho Ủy ban nhân dân thành phố M. Đo đạc thực tế diện tích 18,7 m² (trong chỉ giới đường đỏ), diện tích sàn 20,5m². Mặt bằng kiot thuộc một phần thửa đất số 65, tờ bản đồ số 4, địa chỉ khu phố D, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Kiot có tứ cận như sau: Hướng bắc giáp trường P1, hướng nam giáp đường L, hướng đông giáp đất kiot số 115A Lê Đại H, hướng Tây giáp đất nhà số A L; (có sơ đồ bản vẽ đo đạc kèm theo).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ T1 thanh toán tiền mặt bằng cho Ủy ban nhân dân thành phố M từ ngày 28/02/2018 đến ngày xét xử phúc thẩm là 21/5/2025 với số tiền là 81.206.600 đồng (T5 mươi một triệu, hai trăm lẻ sáu nghìn, sáu trăm đồng).

Đồng thời bà Nguyễn Thị Mỹ T1 còn phải tiếp tục trả tiền thuê hàng tháng theo hợp đồng cho đến khi thi hành án xong.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Mỹ T1 có nghĩa vụ hoàn trả chi phí định giá với số tiền 5.000.000 đồng, cho Ủy ban nhân dân thành phố M.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Mỹ T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà T1 phải chịu 4.060.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 đã đóng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005264 ngày 09/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, sau khi cần trừ bà T1 còn phải thi hành tiếp số tiền là 3.760.000 đồng.

H2 lại cho Ủy ban nhân dân thành phố M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.686.000 đồng, theo biên lai thu số 0006187 ngày 04/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

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, 7, 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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thanh Triều