

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 34/2023/DS-PT

Ngày: 09-10-2023

V/v Kiện đòi tài sản và yêu cầu BTTH ngoài hợp đồng

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm cả

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Đoàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Bà Hoàng Ngọc Liễu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung –Thư ký TAND tỉnh Hoà Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa :
Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 09 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 26/2023/TLPT – DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 về việc kiện đòi tài sản và yêu cầu bồi T thiệt hại ngoài hợp đồng.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hoà Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn :* Ông **Phạm Hùng C**, sinh năm 1983. Có mặt

Trú tại : Khu Thành Công, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Xuân T**, sinh năm 1980. Vắng mặt.

Trú tại : Khu Bo, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

Ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1978.

Trú tại: Xóm Đúp, xã Tú Sơn, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

**** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :***

- Công ty cổ phần T (Công ty CPCNP Hòa Bình). Địa chỉ: SN 221, đường Cù Chính Lan, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo pháp luật : Bà Trần Thị Lộc – Giám đốc. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông **Vũ Hồng D**, sinh năm 1983.ĐKHKTT : Khu Thành Công, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình. Địa chỉ : phường Phương Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Phương Đ – phó Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Phạm Xuân T là Bị đơn trong vụ án. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung thể hiện như sau:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn trình bày :

Tháng 4/2005 Công ty cổ phần công nghệ phẩm (CPCNP) Hòa Bình đã xây dựng các gian Ki ốt tại thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình trên diện tích đất 746m² được UBND tỉnh Hòa Bình cho thuê theo Hợp đồng số 64/HĐTĐ ngày 23/8/2018. Sau khi xây xong Công ty CPCNP Hòa Bình ủy quyền cho Chi nhánh của Công ty tại thị trấn Bo, huyện Kim Bôi (gọi tắt là Chi nhánh Kim Bôi) ký Hợp đồng cho ông Phạm Xuân T thuê gian Ki ốt số 08 với thời hạn 1 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến hết 31/12/2019. Giá thuê là 16.800.000đồng/ 01 năm. Ông T đã trả đủ số tiền này cho Công ty.

Ngày 13/3/2019 Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết về việc bán toàn bộ tài sản trên đất thuê và thống nhất ưu tiên bán cho những người lao động đang làm việc tại công ty để làm địa điểm kinh Lh. Ông đã được mua thanh lý 04 gian Ki ốt bao gồm cả gian số 08 nêu trên với giá 500.000.000đồng.

Ngày 29/4/2019 đại diện Công ty bà Trần Thị Lộc – Giám đốc và ông Phạm Văn Thịnh – Kế toán trưởng đã cùng ông ký kết Biên bản bàn giao tài sản với nội dung: Kể từ ngày 01/05/2019 ông được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ số tài sản Công ty đã bàn giao. Cùng ngày ông đã thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản. Do thời hạn cho thuê Ki ốt vẫn còn nên ông để ông T tiếp tục sử dụng Ki ốt theo như thỏa thuận trong Hợp đồng. Khi Hợp đồng thuê hết hạn ông và ông Nguyễn Công Thủy kế toán trưởng chi nhánh Kim Bôi đã tổ chức họp tại nhà ông để thông báo cho ông T biết về thời hạn Hợp đồng thuê Ki ốt đã hết, Công ty không tiếp tục ký Hợp đồng cho thuê nữa vì tài sản đã bán thanh lý cho ông và yêu cầu ông T trả lại tài sản nhưng ông T không hợp tác. Ngày 26/8/2021 ông đã gửi Thông báo bằng văn bản với những nội dung như trên đến ông T. Tuy nhiên đến nay ông T vẫn cố tình không trả lại tài sản và có đơn khiếu nại đến UBND tỉnh Hòa Bình đề nghị kiểm tra việc Công ty CPCNP Hòa Bình thanh lý tài sản. Ngày 02/6/2020 Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình đã có Công văn số trả lời số 879/UBND-TCD với nội dung đề nghị giải quyết của 5 hộ dân là tranh chấp dân sự về tài sản trên đất không thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan hành chính nhà nước. Đề nghị các hộ hòa giải với Công ty CPCNP Hòa Bình nếu không thống nhất được thì gửi đơn đến Tòa án để được xem xét, giải quyết.

Sau khi mua thanh lý, ngày 20/5/2019 ông đã thỏa thuận chuyển nhượng lại 04 Ki ốt cho ông Vũ Hồng D nhưng chưa ký Hợp đồng, hai bên có thỏa thuận thời điểm bàn giao tài sản là ngày 01/01/2020 tuy nhiên do ông T không trả lại tài sản nên đến nay ông vẫn chưa bàn giao tài sản được cho ông D. Vì vậy ông khởi kiện ra Tòa yêu cầu ông T trả lại Ki ốt cho ông và số tiền thuê Ki ốt là 4.000.000đ (bốn triệu đồng) /1 tháng kể từ khi hết thời hạn cho thuê tính từ ngày 01/01/2020 đến thời điểm chính thức trả lại tài sản.

Tại phiên tòa ông sửa đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền thuê Ki ốt, nay ông yêu cầu ông T phải bồi T thiệt hại do việc chậm trả tài sản tương đương với giá cho thuê Ki ốt tính theo mặt bằng chung 3.000.000đ (ba triệu đồng)/1 tháng. Mặc dù Hợp đồng cho thuê Ki ốt đã hết thời hạn từ ngày 01/1/2020 nhưng ông đồng ý gia hạn cho ông T 03 tháng để thu dọn đồ đạc tài sản nên yêu cầu tính bồi T thiệt hại kể từ ngày 01/04/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

** Ngày 01/11/2021 Bị đơn ông Phạm Xuân T có văn bản trả lời ý kiến về việc thụ lý vụ án:* Với nội dung ông chưa từng thuê địa điểm kinh Lh của ông Phạm Hùng C, việc ông C khởi kiện ông là bịa đặt, việc xác định ông là Bị đơn trong vụ án là trái quy định pháp luật. Sau đó ông T đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa để làm việc.

** Lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :*

- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty CPCNP Hòa Bình ông Hoàng Văn Việt trình bày:

Công ty CPCNP Hòa Bình được sở Địa chính tỉnh Hòa Bình cho thuê 746m² đất tại thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình theo Hợp đồng thuê đất số 203/HĐ-TĐ ngày 09/7/1999. Do thay đổi về giá tiền thuê nên ngày 23/8/2018 Công ty CPCNP Hòa Bình ký lại Hợp đồng thuê đất số 64/HĐTĐ với Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình, diện tích, địa điểm thuê đất vẫn như Hợp đồng số 203, thời hạn thuê đến ngày 29/6/2049. Sau đó Công ty đã xây dựng các gian Ki ốt làm địa điểm kinh Lh. Đến năm 2005 do các Ki ốt đã cũ nát nên Chi nhánh Kim Bôi đã lập tờ trình, thiết kế, dự toán và phương án xây dựng Ki ốt gửi Công ty và được Công ty chấp thuận giao cho Chi nhánh tổ chức thi công xây dựng nhằm nâng cấp cải tạo lại Ki ốt. Toàn bộ chi phí do Công ty đầu tư. Do các Ki ốt không thuộc loại công trình phải xin cấp phép xây dựng nên Công ty không xin phê duyệt chủ trương, phương án xây dựng. Khoảng tháng 4/2005 các Ki ốt được nâng cấp xong thì Công ty giao cho Chi nhánh Kim Bôi quản lý, sử dụng. Chi nhánh đã ký Hợp đồng cho ông T thuê làm địa điểm kinh Lh, Hợp đồng ký một năm một lần. Lần cuối cùng ký Hợp đồng cho thuê là năm 2019. Thời hạn thuê kể từ 01/01/2019 đến 31/12/2019. Giá thuê = 15.600.000đồng/1 Ki ốt. Ngày 01/3/2015 ông T có đơn xin sửa chữa (Bút lục số 10) một số hạng mục,

cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về chi phí sửa chữa. Khi kết thúc Hợp đồng Công ty được toàn quyền sử dụng tài sản sửa chữa mà không phải bồi T nên được Công ty chấp nhận.

Theo phương án sản xuất kinh Lh của Công ty hết năm 2019 Công ty sẽ thu hẹp mạng lưới kinh Lh và giải thể Chi nhánh Kim Bôi. Ngày 10/4/2019 Hội đồng quản trị Công ty họp thống nhất ưu tiên bán tài sản cho những người lao động đang làm việc để có nơi làm địa điểm kinh Lh theo cơ chế của công ty, sau đó đến cổ Đ có nhu cầu mua tài sản, trong số 04 người được ưu tiên mua thanh lý tài sản thì ông Phạm Hùng C được mua 04 gian Ki ốt.

Ngày 29/4/2019 Công ty tiến hành bàn giao tài sản có lập Biên bản bàn giao, tuy nhiên thời điểm sử dụng tài sản (Ki ốt) phải sau ngày 31/12/2019 là ngày hết hạn cho các Bị đơn thuê Ki ốt, cùng ngày ông C đã thanh toán đủ số tiền mua Ki ốt cho Công ty. Công ty không ủy quyền cho Chi nhánh ký Hợp đồng thuê với Bị đơn nữa mà giao cho ông C với tư cách trưởng chi nhánh Kim Bôi và ông Nguyễn Công Thủy tổ trưởng tổ kế toán thông báo cho Bị đơn về việc trả lại tài sản. Sau đó ông C và ông Thủy đã nhiều lần tổ chức họp để thông báo và gửi văn bản yêu cầu Bị đơn trả lại tài sản nhưng Bị đơn vẫn cố tình không hợp tác.

Về vấn đề thuê đất ngày 06/1/2020 Công ty CPCNP Hòa Bình đã có Công văn số 03/CV/CP-CNP về việc trả lại đất thuê theo Hợp đồng số 64/HĐTĐ ngày 23/8/2018 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình cùng sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình, tuy nhiên đến nay vẫn chưa có Quyết định thu hồi. Hàng năm Công ty vẫn nộp đầy đủ tiền thuê đất. Như vậy các gian Ki ốt là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp của cá nhân ông Phạm Hùng C nên đối với các yêu cầu khởi kiện của ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ông Vũ Hồng D trình bày: Ngày 20/5/2019 ông C đã bán lại cho ông 04 gian Ki ốt mà ông C mua thanh lý của Công ty CPCNP Hòa Bình, ông đã trả đủ tiền cho ông C, thỏa thuận thời điểm bàn giao Ki ốt là ngày 01/01/2020, nếu chậm bàn giao ngày nào thì ông C sẽ phải bồi T thiệt hại tính bằng tiền cho thuê Ki ốt hàng tháng theo giá thị trường chung. Việc mua bán giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Tuy nhiên đến nay ông vẫn chưa được bàn giao tài sản do giữa ông C và Bị đơn xảy ra tranh chấp nên hai bên đã thống nhất trong thời gian chưa bàn giao được tài sản thì ông C có trách nhiệm quản lý tài sản và đòi lại tài sản từ Bị đơn để bàn giao cho ông, đồng thời ông C được quyền đứng ra yêu cầu Bị đơn phải bồi T thiệt hại. Vì vậy ông đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông C. Về giao dịch mua bán các Ki ốt, tính toán thiệt hại giữa ông và ông C sẽ tự thỏa thuận giải quyết. Do công việc bận nên ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình đã có văn bản trình bày:

Ngày 29/6/1999 UBND tỉnh Hòa Bình ban hành Quyết định số 615/QĐ-UB về việc cho Công ty CPCNP Hòa Bình thuê đất vào mục đích kinh Lh thương mại. Ngày 09/7/1999 sở Địa chính tỉnh Hòa Bình ký HĐ thuê đất số 203 với Công ty CPCNP Hòa Bình. Ngày 28/5/2001 UBND tỉnh Hòa Bình ban hành Quyết định số 738/QĐ-UBND về việc chuyển đất chuyên dùng hiện cho Công ty CPCNP Hòa Bình sang hình thức đất thuê. Ngày 23/8/2018 sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình đã ký lại HĐ thuê đất số 64/HĐTĐ cho Công ty CPCNP Hòa Bình thuê 746m², thời hạn thuê đến 29/6/2049. Việc sử dụng đất thuê của Công ty CPCNP Hòa Bình phù hợp với mục đích sử dụng đất như trong hợp đồng đã ký. Hồ sơ thuê đất của Công ty CPCNP Hòa Bình đảm bảo theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ các quy định về tổ tụng hành chính để giải quyết vụ việc.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá đối với tài sản đang tranh chấp trong vụ án. Kết quả cho thấy: Gian Ki ốt đang tranh chấp có diện tích 25,2m² được xây dựng từ năm 2005 tính đến thời điểm định giá phần khối lượng xây dựng đã hết giá trị khấu hao. Giá trị thu hồi còn lại là giá trị thanh lý các cấu kiện như : mái tôn, cửa nhôm, sắt, hệ vì kèo thép...= 2.446.000đ (*Hai triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn đồng*).

Về giá thuê địa điểm kinh Lh từ năm 2019 đến nay đối với 01 gian hàng có diện tích, vị trí tương đồng như gian Ki ốt đang tranh chấp dao động trung bình từ 3000.000đ đến 6.000.000đồng/1 tháng.

Về vấn đề thuê đất qua xác minh được biết: Ngày 11/5/2019 UBND tỉnh Hòa Bình có quyết định số 2559/QĐ-UB về việc thu hồi 592m² đất tại thị trấn Bo – Kim Bôi đã cho Công CPCNP Hòa Bình thuê để giao cho Công ty TNHH xây dựng Trung Tín thuê, đồng thời giao phòng Tài nguyên và môi trường huyện Kim Bôi cập nhật chỉnh lý bản đồ. Diện tích đất thu hồi nêu trên không bao gồm diện tích đất có xây dựng các gian Ki ốt đang tranh chấp trong vụ án. Địa điểm các gian Ki ốt này thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 07 ở khu Thống Nhất thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Đến nay UBND tỉnh Hòa Bình vẫn chưa có quyết định thu hồi đối với diện tích đất có xây dựng các gian Ki ốt đang tranh chấp này.

** Luật sư ông Nguyễn Văn Vận là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày:*

Gian Ki ốt đang tranh chấp là tài sản hợp pháp của Công ty CPCNP Hoà Bình. Bị đơn không xuất trình được chứng cứ tài liệu gì để chứng minh có góp tiền để cùng xây dựng Ki ốt. Hơn nữa sau khi xây dựng xong Bị đơn đã ký Hợp đồng thuê Ki ốt làm địa điểm kinh Lh và trả tiền thuê hàng năm cho Công ty.

Công ty có toàn quyền bán thanh lý tài sản cho Nguyên đơn theo đúng tinh thần Nghị quyết của Hội đồng quản trị là chỉ ưu tiên bán cho những người lao động trong Công ty. Nguyên đơn đã mua thanh lý tài sản trả đủ tiền và được Công ty bàn giao tài sản, Nguyên đơn là chủ sở hữu tài sản hợp pháp nên có quyền yêu cầu Bị đơn trả lại tài sản và bồi T thiệt hại. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS - ST ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình Quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 6 điều 26; điều 35, điều 39; điều 227; điều 228; điều 235; điều 244; điều 266; điều 271 và điều 273 của BLTTDS.

Căn cứ các điều 158; điều 160; điều 161; điều 166; điều 170; điều 579; điều 580; điều 482; điều 584; điều 585; điều 588; điều 589 BLDS 2015.

Căn cứ Điều 189 Luật đất đai 2013 Căn cứ điều 147 BLTTDS; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

- Buộc Ông Phạm Xuân T phải trả lại ông Phạm Hùng C gian Ki ốt số 01 thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 07 tại khu Thống Nhất thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Số gian Ki ốt tính theo chiều thành phố Hòa Bình đi thị trấn Bo và phải bồi T thiệt hại cho ông Phạm Hùng C số tiền 116.154.000đ (Một trăm mười sáu triệu một trăm năm mươi tư nghìn đồng).

Bị đơn phải có trách nhiệm thu dọn, tháo dỡ, di dời tất cả đồ đạc, tài sản để trả lại gian Ki ốt nêu trên cho ông Phạm Hùng C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp lệ mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả tiền lãi đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

Ngày 01/8/2023 ông Phạm Xuân T là bị đơn trong vụ án có đơn kháng cáo toàn bộ bản án nội dung yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do HĐXX sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng, xác định sai tư cách đương sự trong vụ án, ra bản án trái với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Phạm Xuân T giữ nguyên kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đơn kháng cáo của ông Phạm Xuân T không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác đơn kháng cáo của ông Phạm Xuân T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 01/8/2023 của ông Phạm Xuân T trong thời gian luật định và hợp lệ.

[2]. Về nội dung:

Ngày 29/6/1999 UBND tỉnh Hòa Bình ban hành Quyết định số 615/QĐ-UB về việc cho Công ty CPCNP Hòa Bình thuê đất vào mục đích kinh Lh thương mại trên diện tích 746m² đất tại thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Sau đó Công ty CPCNP Hòa Bình đã xây dựng các gian Ki ốt và cho các cá nhân, hộ gia đình thuê lại để làm địa điểm kinh Lh. Đến ngày 23/8/2018 sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hòa Bình đã ký lại HĐ thuê đất số 64/HĐTĐ cho Công ty CPCNP Hòa Bình thuê 746m², thời hạn thuê đến 29/6/2049. Quá trình sử dụng, đến năm 2005, các Ki ốt đã xuống cấp, hư hỏng. Trên cơ sở đề xuất của Chi nhánh Kim Bôi ngày 12/4/2005 Công ty có văn bản giao chi nhánh Kim Bôi tổ chức thi công xây dựng, sửa chữa nâng cấp lại Ki ốt theo tờ trình, thiết kế, dự toán và phương án xây dựng đã lập. Đồng thời giao cho Trưởng chi nhánh trực tiếp mua vật liệu ký Hợp đồng thuê nhân công. Sau khi nâng cấp xong Công ty ủy quyền cho Chi nhánh ký “Hợp đồng cho thuê địa điểm kinh Lh” với ông Phạm Xuân T thuê gian kiốt số 01 (tính theo chiều Hòa Bình – Kim Bôi) với thời hạn 1 năm kể từ ngày 01/01/2019 đến hết ngày 31/12/2019, giá thuê là 16.800.000 đồng/01 năm, ông Phạm Xuân T đã thanh toán đầy đủ tiền thuê Ki ốt theo thỏa thuận.

Năm 2019 theo kế hoạch thu hẹp mạng lưới kinh Lh và giải thể Chi nhánh Kim Bôi nên công ty đã tiến hành bán các ki ốt, ưu tiên bán cho những người lao động đang làm việc tại Công ty, Nguyên đơn ông Phạm Hùng C là trưởng chi nhánh Kim Bôi được chấp thuận mua thanh lý gian Ki ốt nêu trên, ông C đã thanh toán đủ tiền và được Công ty lập biên bản bàn giao tài sản, tuy nhiên thời điểm sử dụng ki ốt nêu rõ là phải sau ngày 31/12/2019 là ngày hết hạn hợp đồng

cho thuê đối với các bị đơn là ông Phạm Xuân T nên ông C vẫn đề Bị đơn là ông Phạm Xuân T tiếp tục sử dụng Ki ốt theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Hiện gian ki ốt số 01 có tranh chấp đã được ông Phạm Hùng C bán cho ông Vũ Hồng D nhưng chưa thể bàn giao.

Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Xuân T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại đơn kháng cáo đề ngày 01/8/2023 và phiên tòa hôm nay, bị đơn trình bày 03 căn cứ kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, bao gồm: không tổng đạt văn bản tố tụng đúng quy định, xác định sai tư cách nguyên đơn và vi phạm nguyên tắc áp dụng pháp luật. Xét:

- *Đối với việc tổng đạt văn bản tố tụng:*

Ngày 18/10/2021 Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi đã ra Thông báo thụ lý vụ án Dân sự sơ thẩm số 23/TB-TLVA và 28 về việc : Kiện đòi tài sản cho thuê và tiền thuê tài sản theo đơn khởi kiện của ông Phạm Hùng C đối với Bị đơn ông Phạm Xuân T. Ngày 04/11/2021 Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi nhận được đơn khiếu nại của ông Phạm Xuân T khiếu nại Thông báo s ố 23, ông Phạm Xuân T khiếu nại Thông báo số 23 với nội dung: Thẩm phán xác định ông với tư cách Bị đơn trong vụ án là không đúng và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T có khiếu nại về việc Tòa án triệu tập ông đến Tòa án làm việc khi chưa hết thời hạn 15 ngày kể từ ngày Thông báo thụ lý vụ án là vi phạm các điều 72, điều 196 BLTTDS. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện: Ông T đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án vào ngày 27/10/2021, Thẩm phán sơ thẩm tiến hành triệu tập ông T đến Tòa án làm việc vào ngày 04/11/2021(sau khi thụ lý 18 ngày và sau 8 ngày kể từ ngày ông T nhận được Thông báo thụ lý vụ án) là đảm bảo đúng thời hạn theo quy định tại điều 199 BLTTDS.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi ban hành: Quyết định phân công thẩm phán giải quyết số 23A/2022/QĐ-TA ngày 13/10/2022 (phân công Thẩm phán Bùi Thị Mai Linh thay Thẩm phán Nguyễn Thúy Hằng tiếp tục giải quyết vụ án); Thông báo về phiên họp về kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải ngày 25/11/2023. Ngày 13/10/2022, 28/11/2023 TAND huyện Kim Bôi đã tổng đạt trực tiếp 2 văn bản trên cho bà Đinh Thị Tâm (vợ ông Phạm Xuân T) và tiến hành lập biên bản giao nhận (BL số 81, 83), theo biên bản giao nhận bà Tâm ghi rõ sẽ giao lại văn bản cho ông T. Ngày 09/12/2022 Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi ban hành Thông báo số 43/TB-TA về phiên họp về kiểm tra giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và ngày 13/12/2022 TAND huyện Kim Bôi đã tổng đạt trực tiếp thông báo số 43 trên cho ông Phạm Xuân T, ông T nhận nhưng không ký biên bản (BL88)

Ngày 04/5/2023 Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐXXST-DS và ngày 03/5/2023 ông T nhận được

Quyết định đưa vụ án ra xét xử của Tòa án (thể hiện ở việc ông T đã có Văn bản khiếu nại Quyết định đưa vụ án ra xét xử, tại BL 109).

Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi đã ban hành các quyết định hoãn phiên tòa (Số 03/2023/QĐST-DS ngày 29/5/2023; Số 06/2023/QĐST-DS ngày 23/6/2023) và các lần hoãn phiên tòa Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi đã tổng đạt hợp lệ cho ông T tại các bút lục số 115, 137.

Như vậy việc ông T kháng cáo cho rằng “ Cấp sơ thẩm từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án đến giai đoạn xét xử vụ án ông không nhận được bất cứ văn bản nào của Tòa án (*như Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập hòa giải, cuộc họp công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo thay đổi thẩm phán, quyết định đưa vụ án ra xét xử,...*), Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng tố tụng và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T” là không có căn cứ.

- *Đối với việc xác định nguyên đơn trong vụ án:*

Tại khoản 2 điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, quy định “*nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện, người được cá nhân, cơ quan, tổ chức do bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm hại*”. Trong vụ án này, ông Phạm Hùng C khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền sở hữu – sử dụng tài sản và bồi T thiệt hại ngoài hợp đồng. Do vậy, việc xác định ông Phạm Hùng C là nguyên đơn trong vụ án là đúng quy định. Mặt khác ông Phạm Xuân T bị ông Phạm Hùng C khởi kiện vì ông C cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của ông bị ông T xâm phạm. Vì thế, Tòa án xác định ông Phạm Xuân T là bị đơn trong vụ án là đúng quy định tại khoản 3 điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Đối với việc áp dụng quy định pháp luật trong vụ án:*

Xét các gian Ki ốt đang tranh chấp được xây dựng trên diện tích 746m² đất tại khu Thống Nhất, thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình do Công ty CPCNP Hòa Bình được nhà nước cho thuê theo các Hợp đồng thuê đất số 203/HĐ-TĐ ngày 9/7/1999 và hợp đồng số 64/HĐTĐ ngày 23/8/2018, thời hạn thuê đến ngày 29/6/2049.

Chi nhánh Công ty CP CNP Hòa Bình đã ký Hợp đồng cho ông Phạm Xuân T thuê gian ki ốt số 01 làm địa điểm kinh Lh, Hợp đồng ký một năm một lần. Lần cuối cùng ký Hợp đồng cho thuê là năm 2019. Thời hạn thuê kể từ 01/01/2019 đến 31/12/2019.

Ngày 29/4/2019, Công ty CP CNP Hòa Bình (đại diện là bà Trần Thị Lộc – Giám đốc công ty và ông Phạm Văn Thịnh – Kế toán) đã cùng ký biên bản bàn giao tài sản cho ông Phạm Hùng C, nội dung: kể từ ngày 01/5/2019 ông Phạm Hùng C được quyền sở hữu sử dụng tài sản, ông C đã thanh toán đầy đủ tiền cho công ty. Do thời hạn cho thuê hợp đồng vẫn còn nên ông Phạm Hùng C đã để cho ông Phạm Xuân T tiếp tục sử dụng ki ốt tốt theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Khi hết hạn hợp đồng, ông C đã nhiều lần yêu cầu bị đơn là ông T trả lại ki ốt nhưng bị đơn vẫn cố tình không trả.

Việc mua bán thanh lý các ki ốt giữa Công ty và ông Phạm Hùng C là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp, theo đúng Nghị quyết công ty. Các bên có đầy đủ điều kiện mua bán tài sản gắn liền với đất nhà nước cho thuê theo quy định tại điều 189 Luật đất đai 2013. Như vậy kể từ thời điểm được bàn giao ki ốt ngày 29/4/2019, ông Phạm Hùng C là chủ sở hữu hợp pháp của ki ốt nói trên. Do ngày 31/12/2019 mới hết thời hạn cho Bị đơn thuê, ông C vẫn để Bị đơn tiếp tục sử dụng Ki ốt theo thỏa thuận trong Hợp đồng và ông C cũng đã ra hạn 3 tháng cho ông T thu dọn trả lại ki ốt. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn thuê gần 04 năm nhưng Bị đơn không chịu trả lại tài sản, do vậy, cấp sơ thẩm căn cứ các điều 158; điều 160; điều 161; điều 166 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu kiện đòi tài sản của ông Phạm Hùng C và tuyên buộc bị đơn ông Phạm Xuân T phải trả lại tài sản cho ông C là đúng pháp luật.

Trước phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn trả số tiền thuê Ki ốt là 4000.000 đồng/1 tháng tính từ ngày 1/1/2020 đến thời điểm chính thức trả lại tài sản, tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn thay đổi sang yêu cầu buộc Bị đơn bồi T thiệt hại do việc chậm trả tài sản là 3000.000đồng/1 tháng tính từ ngày 1/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/7/2023 (Nguyên đơn đồng ý đối trừ cho Bị đơn 03 tháng để thu dọn đồ đạc tài sản). Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên HĐXX sơ thẩm xem xét giải quyết là có cơ sở.

Hợp đồng cho Bị đơn ông Phạm Xuân T thuê Ki ốt đã hết thời hạn vào ngày 31/12/2019. Ông Phạm Hùng C đã bán lại Ki ốt gian số 01 cho ông Vũ Hồng D. Nhưng, do bị đơn ông Phạm Xuân T không trả lại ki ốt đã thuê, nên ông C vẫn chưa bàn giao được tài sản cho ông D. Ông D và ông C đã thỏa thuận: trong thời gian chưa bàn giao ông C vẫn có trách nhiệm quản lý tài sản, đứng ra đòi lại tài sản và có quyền yêu cầu bồi T thiệt hại. Vậy ông C là người trực tiếp bị thiệt hại do không được khai thác, sử dụng tài sản và bị chậm trễ trong việc bàn giao tài sản sau khi bán. Việc cấp sơ thẩm căn cứ các điều 170; 579; 482 và 589 Bộ luật dân sự buộc bị đơn ông Phạm Xuân T phải bồi T thiệt hại ngoài hợp đồng cho ông Phạm Hùng C một khoản tiền tương đương với giá cho thuê ki ốt theo mặt bằng chung là 3.000.000 đồng/1 tháng kể từ ngày 01/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 18/7/2023(39 tháng 16 ngày) là có căn cứ.

Ngày 01/3/2015 ông T có đơn xin sửa chữa (BL10) một số hạng mục và cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về chi phí sửa chữa. Khi kết thúc hợp đồng công ty được toàn quyền sử dụng tài sản sửa chữa mà không phải bồi T nên được công ty chấp nhận. Tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện thanh toán trả bị đơn

số tiền 2.446.000 đồng là giá trị thanh lý còn lại của gian Ki ốt theo kết luận định giá tài sản ngày 17/8/2021 nên cấp sơ thẩm đã trừ số tiền 2.446.000 đồng vào số tiền mà bị đơn phải bồi T thiệt hại cho nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay Người kháng cáo là ông Phạm Xuân T không cung cấp được chứng cứ nào mới ngoài những tài liệu, chứng cứ đã cung cấp tại cấp sơ thẩm nên kháng cáo của ông T về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên cấp sơ thẩm tuyên buộc Bị đơn ông T phải chịu 6.108.000đ (gồm án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu kiện đòi tài sản và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu bồi T thiệt hại) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở, đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử căn cứ toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Phạm Xuân T và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Xuân T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

* Bác toàn bộ đơn kháng cáo của ông Phạm Xuân T về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-PT ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình, cụ thể:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 6 điều 26; điều 35, điều 39; điều 227; điều 228; điều 235; điều 244; điều 266; điều 271 và điều 273 của BLTTDS.

Căn cứ các điều 158; điều 160; điều 161; điều 166; điều 170; điều 579; điều 580; điều 482; điều 584; điều 585; điều 588; điều 589 BLDS 2015.

Căn cứ Điều 189 Luật đất đai 2013 Căn cứ điều 147 BLTTDS; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn :

- Buộc Ông Phạm Xuân T phải trả lại ông Phạm Hùng C gian Ki ốt số 01 thuộc thửa số 32, tờ bản đồ số 07 tại khu Thống Nhất thị trấn Bo, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình. Số gian Ki ốt tính theo chiều thành phố Hòa Bình đi thị trấn Bo và phải bồi T thiệt hại cho ông Phạm Hùng C số tiền 116.154.000đ (Một trăm mười sáu triệu một trăm năm mươi tư nghìn đồng).

Bị đơn phải có trách nhiệm thu dọn, tháo dỡ, di dời tất cả đồ đạc, tài sản để trả lại gian Ki ốt nêu trên cho ông Phạm Hùng C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hợp lệ mà người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả tiền lãi đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm :

Ông Phạm Xuân T phải chịu 6.108.000đ (Sáu triệu một trăm linh tám nghìn đồng).

Trả lại ông Phạm Hùng C 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Bôi tỉnh Hòa Bình theo Biên lai số 0000710 ngày 18/10/2021.

Trường hợp Bản án 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 các 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.

* Về án phí phúc thẩm: Ông Phạm Xuân T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông Phạm Xuân T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005635 Ngày 09/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kim Bôi, tỉnh Hoà Bình. Nay được đối trừ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 09/10/2023.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại HN
- VKSND cấp cao tại HN
- VKSND tỉnh Hòa Bình
- TAND H. Kim Bôi, tỉnh HB
- Chi cục THADS H. Kim Bôi, tỉnh HB

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

- Các đương sự
- Lưu HS

Lý Thị Đoàn

