TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2024/DS-PT
Ngày 20 - 02 -2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh bán căn tin"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành

Ông Phạm Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh bán căn tin"*.

Do Bản án sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 372/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/QĐ-PT ngày 15/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trường Trung học phổ thông M. Địa chỉ: đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện hợp pháp của Trường Trung học phổ thông M:* Bà **Trần Thị T**. Chức vụ: Hiệu trưởng Trường Trung học phổ thông M (*theo Quyết định điều động, bổ nhiệm số 1214/QĐ-SGDĐT ngày 17/8/2020 của Sở Giáo dục và Đào tạo tỉnh Sóc Trăng)(Có mặt)*

- Bị đơn:

+ Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số 22, đường số 4, khu dân cư Trần Hưng Đạo, Khóm 2, Phường 2, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.(Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nam: Luật sư **Mai Hồng L**, địa chỉ: đường C, Khu dân cư M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 8/5/2023 nguyên đơn Trường Trung học phổ thông M do bà Trần Thị T đại diện trình bày:

Vào ngày 18/01/2023, Trường Trung học phổ thông M (Viết tắt là trường học) có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với ông Lê Văn N. Theo nội dung hợp đồng, tài sản trường học cho ông N thuê là mặt bằng bán căn tin có diện tích theo số đo thực tế là 239m2 nằm trong khuôn viên trường đê cung cấp dịch vụ ăn uống cho học sinh. Thời gian cho thuê là 03 năm, từ ngày 01/02/2023 đến ngày 31/01/2026. Giá thuê là 52.700.000 đồng/tháng (giá thuê đã được đấu giá công khai trước khi ký hợp đồng). Thời gian thanh toán tiền thuê vào ngày 15 hàng tháng. Sau khi hợp đồng ông N đã thanh toán cho trường số tiền thuê căn tin của tháng đầu tiên với số tiền 52.700.000 đồng. Tuy nhiên, bắt đầu từ tháng thứ hai từ ngày 01/3/2023 đến nay ông N và em ông N không thanh toán tiền thuê căn tin cho nhà trường mặc dù em ông N là bà N vẫn sử dụng căn tin để buôn bán bình thường. Vào ngày 17/3/2023, ông N có đơn giảm tiền thuê mặt bằng căn tin gửi cho trường với lý do hiện nay trước cổng trường vẫn còn diễn ra việc mua bán thức ăn, nước uống cho học sinh không kiểm soát được. Sau khi nhận được đơn của ông N, trường đã thực hiện cuộc họp liên tịch cán bộ chủ chốt của trường vào ngày 20/3/2023 và không đồng ý giảm tiền thuê căn tin với lý do vấn đề ông N đặt ra đã được trường làm việc riêng với ông N vào ngày 05/01/2023, có biên bản họp và ông N đã thống nhất. Việc giảm tiền thuê mặt bằng căn tin vượt ngoài khả năng của trường do giá thuê đã thực hiện đấu giá công khai theo quy định của luật đấu giá trước khi ký hợp đồng. Giá thuê căn tin đã được đưa ra đấu giá công khai theo luật đấu giá trước khi ký hợp đồng, ông N là người trúng đấu giá với giá đưa ra là cao nhất.

Nay Trường Trung học phổ thông M yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây: Buộc ông N chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 18/01/2023; Buộc ông N và em ông N là bà N trả lại mặt bằng là căn tin có diện tích theo đo đạc thực tế là 239 m^2 tọa lạc trong khuôn viên Trường Trung học phổ thông M. Buộc ông N thanh toán tiền thuê căn tin 03 tháng là tháng 3, tháng 4, tháng 5 năm 2023 chưa thanh toán, bằng số tiền là 158.100.000 đồng. Yêu cầu được nhận số tiền bảo đảm hợp đồng 15.000.000 đồng, không phải hoàn trả lại cho bị đơn ông N.

Bị đơn ông N và bà N đều trình bày: Ông N thừa nhận có hợp đồng thuê Căn tin của trường học như cô Trang trình bày. Nay nhà trường yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 18/01/2023; buộc ông và bà N trả lại mặt bằng là căn tin có diện tích là 239 m2 tọa lạc trong khuôn viên trường học, buộc ông phải thanh toán tiền thuê căn tin 3 tháng chưa thanh toán bằng số tiền 158.100.000 đồng, thì ông không đồng ý theo yêu cầu của trường THPT Mỹ Xuyên lý do là ông đã bỏ tiền ra đầu tư xây dựng cơ sở vật chất đầu tư cho căn tin số tiền xây mới và sửa cũ số tiền là 200.000.000 đồng, nhưng giá thuê theo hợp đồng quá cao kinh doanh không có lãi nên ông xin nhà trường giảm tiền thuê xuống còn

20.000.000đồng/tháng thì ông sẽ tiếp tục thuê căn tin để kinh doanh. Ngoài ra tháng 3/2023 thì ông có làm đơn xin giảm tiền thuê thì nhà trường có văn bản trả lời là không thuộc thẩm quyền của trường sau đó nhà trường làm đơn khởi kiện ra Toà án. Đối với số tiền đặt trước của bên thuê 15.000.000 đồng, ông N yêu cầu được nhận lại.

Tại Bản án sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, đã tuyên xử như sau:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 4 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 280, Điều 483 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trường Trung học phổ thông M.

1/ Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng bán Căn tin giữa ông Lê Văn N với Trường Trung học phổ thông M theo hợp đồng cho thuê mặt bằng số 01/HĐ-THPTMX, ngày 18/01/2023.

2/ Buộc ông Lê Văn N phải có trách nhiệm thanh toán cho Trường Trung học phổ thông M số tiền thuê còn nợ là 158.100.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu một trăm ngàn đồng).

3/ Buộc ông Lê Văn N và bà Lê Thị N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho Trường Trung học phổ thông M phần diện tích đất mặt bằng căn tin theo số đo thực tế là 239m2 tại thửa số 08, tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho Trường Trung học phổ thông M ngày 25/01/2021, có tứ cận: Hướng đông giáp đất trường học có số đo 8,13m; Hướng tây giáp đất trường học có số đo 11,71m; Hướng nam giáp đất trường học có số đo 25,48m; Hướng bắc giáp đất trường học có số đo 23,24m.

- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Trường Trung học phổ thông M có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông N còn phải trả lãi cho Trường Trung học phổ thông M theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thanh toán.

4/ Ổn định cho Trường Trung học phổ thông M được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình xây dựng do ông N xây dựng trên phần đất hai bên hợp đồng thuê bán căn tin cụ thể như sau:

* Phần mái che 1: Diện tích 7,8m x 14m, nền lót đal xi măng, cột bê tông đúc sẵn, đỡ mái thép hộp, mái tol giả ngói.

* Phần mái che 2: Diện tích 9,5m x 11,5m, nền lót đal xi măng, cột cây và cột bê tông đúc sẵn, đỡ mái gỗ + tol sóng vuông

* Nhà tạm: Diện tích 3,2m x 2,7m, nền láng xi măng, cột cây và cột bê tông đúc sẵn, vách tol xi măng, đỡ mái tre, mái tol sóng vuông.

* Sân: Diện tích 4,3m x 6,5m nền láng xi măng có lót bê tông đá 4x6.

* Tường xây tô gạch ống dày 10cm, diện tích: (3,2 x 0,8) + (2,7 x 0,8) + (2,5 x 0,8) + (7 x 0,8) + (5 x 0,8) m^2.

* Khối bê tông cốt thép diện tích: (0,8 x 3 x 0,05) +(0,5 x 2 x 0,05) + (0,5 x 2 x 0,05) +(0,5 x 3x 0,05) m^3.

5/ Trường Trung học phổ thông M có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Lê Văn N số tiền trị giá tài sản đã xây dựng trên đất số tiền là 76.123.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu một trăm hai mươi ba ngàn đồng).

- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông N có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng Trường Trung học phổ thông M còn phải trả lãi cho ông N theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6/ Đối với số tiền 15.000.000đồng, nguyên đơn Trường Trung học phổ thông M được quyền sở hữu, sử dụng, không phải hoàn trả lại cho bị đơn.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21/9/2023, bị đơn ông Lê Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và sữa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị N vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo thủ tục chung.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N gửi đến Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên vào ngày 21/9/2023 là hợp lệ, đúng quy định về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

* Về nội dung:

[3] Theo nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định có sự việc trường học cho ông N thuê mặt bằng để kinh doanh bán căn tin trong trường học, việc thuê mặt bằng có lập thành Hợp đồng đề ngày 18/01/2023. Bị đơn cũng thừa nhận về giá thuê cũng như phương thức thanh toán hàng tháng, hiện nay bị đơn cũng thừa nhận còn nợ Trường học số tiền 03 tháng thuê căn tin chưa thanh toán bằng số tiền 158.100.000 đồng. Do đó, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Tòa án sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng nêu trên; buộc bị đơn Nam trả số tiên thuê còn nợ cho nguyên đơn 158.100.000 đồng và buộc các bị đơn có trách nhiệm giao trả mặt bằng cho thuê; ngoài ra giải quyết ổn định cho nguyên đơn sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình xây dựng do ông N đã xây dựng trên phần đất thuê và nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn Nam số tiền trị giá tài sản trên đất là 76.123.000 đồng (theo kết quả định giá của Hội đồng định giá). Bên cạnh đó, đối với số tiền 15.000.000 đồng nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng, không phải hoàn trả lại cho bị đơn Nam.

[5] Bị đơn Nam không đồng ý với kết quả giải quyết nêu trên, nên đã kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với các lý do sau:

[6] Theo hợp đồng cho thuê mặt bằng số 01/HĐ-THPTMX ngày 18/01/2023, người ký kết trực tiếp hợp đồng thuê với Trường học là ông N, còn bà N không phải là người tham gia ký kết hợp đồng nên việc đưa bà Nhà vào tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là không đúng; bà N chỉ là người liên quan tong vụ án. Việc xác định bà N là bị đơn là không đúng theo quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Thì thấy rằng: Tòa án sơ thẩm đã xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Lê Thị N là bị đơn theo Đơn khởi kiện ngày 08/5/2023 của nguyên đơn. Như vậy, cũng tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự đã quy định bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện. Mặt khác, bà N có quan hệ là em ruột của ông N và là người cùng tham gia quản lý, buôn bán tại căn tin trường học nên việc Tòa án sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của bà N là bị đơn trong án nêu trên là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê số 01 nêu trên, thì ông N không đồng ý với lý do theo hợp đồng thì giá thuê mặt bằng là 52.700.000 đồng với diện tích 288m^2. Nhưng theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì mặt bằng nhà trường bàn giao cho ông chỉ có diện tích thực tế là 239m^2. Như vậy, ngay từ khi bàn giao mặt bằng đã không đủ diện tích theo hợp đồng mà giá thuê không thay đổi là đều không hợp lý. Thì thấy rằng, từ khi được bàn giao mặt

bằng cho thuê căn tin đến khi phát sinh việc khởi kiện tại Tòa án, thì phía bị đơn Nam không đặt ra vấn đề việc giao diện tích mặt bằng không đúng theo thỏa thuận để xem xét thương lượng lại về giá cho thuê mặt bằng, mà ông N chỉ có các đơn yêu cầu gửi đến Trường học xin giảm tiền thuê mặt bằng với lý do tình trạng mang thức ăn, nước uống từ ngoài vào trường học bán làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của căn tin. Do đó, đối với trình bày này của ông N là không có cơ xem xét.

[8] Ngoài ra, ông N còn cho rằng việc tiền thuê mặt bằng quá cao nên việc kinh doanh buôn bán của căn tin không có lợi nhuận. Như đã nêu ở phần trên, việc cho thuê mặt bằng giữa trường học và ông N được lập thành Hợp đồng, trong hợp đồng đã thể hiện giá cho thuê là 52.700.000 đồng/tháng; hợp đồng này cũng được ký kết trên sự tự nguyện của hai bên trên kết quả trúng đấu giá và nếu có thay đổi giá cho thuê thì phải được sự thống nhất của hai bên. Do đó, việc trường học không giảm giá thuê cho ông N cũng không vi phạm gì đối với hợp đồng đã ký kết trước đó.

[9] tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho nguyên đơn yêu cầu tòa xem xét tiền thuê từ tháng 9/2023 đến nay mặc dù Trường đã thông báo cho ông N kết thúc việc bán căn tin theo hợp đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử, nhưng bà N và người nhà làm thuê của ông N tại căn tin còn tiếp tục bán cho đến nay. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 07/9/2023 nguyên đơn chỉ nêu lên vấn đề này khi tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử và cũng chưa cung cấp tài liệu chứng cứ cho việc bà N vẫn tiếp tục bán căn tin từ tháng 9/2023 cho đến nay (ngày xét xử phúc thẩm). Nguyên đơn có thể yêu cầu ông N, bà N và những người có liên quan khác trả số tiền thuê căn tin chưa thanh toán từ tháng 9/2023 đến nay, thành một vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[10] Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã thành lập Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản có liên quan đến tranh chấp là các công trình trên mặt bằng cho thuê do ông N xây dựng và Hội đồng định giá có kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 21/8/2023, với tổng trị giá là 76.123.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông N đã thống nhất với giá trị định giá tài sản nêu trên, không yêu cầu định giá lại. Ông N kháng cáo cho rằng giá trị tài sản nêu trên là quá thấp so với số tiền ông bỏ ra xây dựng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc trình bày của ông là có cơ sở xem xét; do đó, đối với yêu cầu này của ông N là không có căn cứ.

[11] Từ những phân tích nêu trên cho thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đã phù hợp theo quy định của pháp luật, những lý do kháng cáo của bị đơn ông N đưa ra là không có cơ sở, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn N.

[12] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nam đề nghị chấp nhận kháng cáo là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nam, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Lê Văn N không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bị đơn ông N phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 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 và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 103/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 4 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Điều 280, Điều 483 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trường Trung học phổ thông M.

1/ Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng bán Căn tin giữa ông Lê Văn N với Trường Trung học phổ thông M theo hợp đồng cho thuê mặt bằng số 01/HĐ-THPTMX, ngày 18/01/2023.

2/. Buộc ông Lê Văn N phải có trách nhiệm thanh toán cho Trường Trung học phổ thông M số tiền thuê còn nợ là 158.100.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu một trăm ngàn đồng).

3/ Buộc ông Lê Văn N và bà Lê Thị N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho Trường Trung học phổ thông M phần diện tích đất mặt bằng căn tin theo số đo thực tế là 239m2 tại thửa số 08, tờ bản đồ số 14 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho Trường Trung học phổ thông M ngày 25/01/2021, có tứ cận: Hướng đông giáp đất trường học có số đo 8,13m; Hướng tây giáp đất trường học có số đo 11,71m; Hướng nam giáp đất trường học có số đo 25,48m; Hướng bắc giáp đất trường học có số đo 23,24m.

- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, Trường Trung học phổ thông M có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng ông N còn phải trả lãi cho Trường Trung học phổ thông M theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thanh toán.

4/ Ổn định cho Trường Trung học phổ thông M được quyền sở hữu, sử dụng toàn bộ công trình xây dựng do ông N xây dựng trên phần đất hai bên hợp đồng thuê bán căn tin cụ thể như sau:

** Phần mái che 1: Diện tích 7,8m x 14m, nền lót đal xi măng, cột bê tông đúc sẵn, đỡ mái thép hộp, mái tol giả ngói.*

** Phần mái che 2: Diện tích 9,5m x 11,5m, nền lót đal xi măng, cột cây và cột bê tông đúc sẵn, đỡ mái gỗ + tol sóng vuông*

** Nhà tạm: Diện tích 3,2m x 2,7m, nền láng xi măng, cột cây và cột bê tông đúc sẵn, vách tol xi măng, đỡ mái tre, mái tol sóng vuông.*

** Sân: Diện tích 4,3m x 6,5m nền láng xi măng có lót bê tông đá 4x6.*

** Tường xây tô gạch ống dày 10cm, diện tích: (3,2 x 0,8) + (2,7 x 0,8) + (2,5 x 0,8) + (7 x 0,8) + (5 x 0,8) m^2.*

** Khối bê tông cốt thép diện tích: (0,8 x 3 x 0,05) +(0,5 x 2 x 0,05) + (0,5 x 2 x 0,05) +(0,5 x 3x 0,05) m^3.*

5/ Trường Trung học phổ thông M có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Lê Văn N số tiền trị giá tài sản đã xây dựng trên đất số tiền là 76.123.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu một trăm hai mươi ba ngàn đồng).

- Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông N có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng Trường Trung học phổ thông M còn phải trả lãi cho ông N theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6/ Đối với số tiền 15.000.000đồng, nguyên đơn Trường Trung học phổ thông M được quyền sở hữu, sử dụng, không phải hoàn trả lại cho bị đơn.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn N phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai thu số 0010288 ngày 21/9/2021 của Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên, như vậy ông N đã nộp xong án phí.

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

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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa DS;.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũ