

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 45/2018/DS-PT

Ngày 26 - 4 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng thuê ki-ốt

**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 Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Ông Tăng Giàu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2018/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp “Hợp đồng thuê ki-ốt”.

Do Bản án sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lý Quốc T, sinh năm 1977 - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T; Địa chỉ: khóm Bờ T, phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- *Đồng bị đơn:* Ông Nguyễn Đông T, sinh năm 1960 và bà Trần Kiều O, sinh năm 1965; Hộ khẩu thường trú: Ấp X, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu; cùng tạm trú: Ki ốt 07-08, khu ki ốt DNTN Lý T, khóm Bờ T, phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đông T: ông Dương Long H, Luật sư thuộc Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Minh Q.

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

1. Anh Nguyễn Đông C, sinh năm 1986;
2. Anh Nguyễn Đông O, sinh năm 1988;
3. Anh Nguyễn Đông Q, sinh năm 1990;

4. Anh Nguyễn Đông Q1, sinh năm 1992;
5. Anh Nguyễn Đông Q2, sinh năm 1994;
6. Em Nguyễn Hoàng Như Y, sinh năm 2000;
7. Em Nguyễn Thị Cát T, sinh năm 2006;
8. Bà Lê Thị L

Cùng địa chỉ: Ki ốt 07-08, khu ki ốt DNTN Lý T, khóm Bờ T, phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Đồng nguyên đơn ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O

*(Ông T, bà O, anh Q và Luật sư có mặt tại phiên tòa;
các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 6 năm 2017 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Lý Quốc T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T trình bày: Năm 2009, Doanh nghiệp tư nhân Lý T do ông Lý Quốc T làm chủ Doanh nghiệp với ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O có ký kết hợp đồng thuê ki ốt số 07 và 08 tại khu ki ốt Doanh nghiệp tư nhân Lý T thuộc khóm Bờ T, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, ban đầu thỏa thuận thuê 03 năm, đóng tiền thuê hàng tháng, sau 03 năm hai bên sẽ thỏa thuận tiếp tục ký lại hợp đồng thuê ki ốt khi có nhu cầu sử dụng. Ngày 15/9/2015, Doanh nghiệp tư nhân Lý T và ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O ký hợp đồng số 06/HĐKT/2015 và hợp đồng số 07/HĐKT/2015 thuê 02 ki ốt số 07 và số 08, thời hạn thuê 03 năm từ ngày 15/9/2015 đến ngày 15/9/2018, giá thuê là 3.000.000 đồng/ki ốt, bên thuê phải đóng tiền thuê, tiền điện, tiền nước vào ngày 15 hàng tháng cho bên cho thuê. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Đông T, bà Trần Kiều O đã vi phạm thời gian thanh toán tiền thuê và tự ý cho người khác thuê lại diện tích ki ốt nhưng không có sự đồng ý của Doanh nghiệp tư nhân Lý T nên Doanh nghiệp tư nhân Lý T yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt trước thời hạn với ông T, bà O và yêu cầu ông T, bà O thanh toán số tiền thuê ki ốt, tiền điện, tiền nước còn thiếu là 48.546.000 đồng. Ngoài ra, Doanh nghiệp tư nhân Lý T yêu cầu ông T, bà O trả số tiền thuê ki ốt, tiền điện, tiền nước phát sinh tính đến ngày ông T, bà O di dời trả lại ki ốt cho Doanh nghiệp tư nhân Lý T. Đối với phần nhà phía sau nối liền với ki ốt số 07, ông Lý Quốc T có cho ông T, bà O thuê để chứa đồ nhưng chỉ thỏa thuận miệng không làm hợp đồng, ông Lý Quốc T xác định đã kết thúc việc thuê phần nhà sau này từ tháng 7/2017 nên ông yêu cầu ông T, bà O trả phần nhà sau và không đặt ra yêu cầu trả tiền thuê. Đối với số tiền đặt cọc 02 căn ki ốt số 07, 08 là 30.000.000 đồng, ông T đồng ý trả lại cho ông T, bà O theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trong quá trình Tòa án thụ lý vụ án, hòa giải ông T, bà O đã thanh toán cho ông Lý Quốc T số tiền 45.000.000 đồng vào ngày 05/7/2017 nên ông T đã rút một phần yêu cầu khởi

kiện đối với số tiền thuê ki ốt, tiền điện, tiền nước là 48.546.000 đồng. Tại biên bản làm việc ngày 28/11/2017 ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông T không yêu cầu giải quyết buộc ông T, bà O trả tiền điện nhưng yêu cầu ông T, bà O trả số tiền thuê ki ốt còn thiếu tính đến ngày 15/11/2017 là 9.000.000 đồng (trong đó ki ốt số 07 từ ngày 15/10/2017 đến ngày 15/11/2017, ki ốt 08 từ ngày 15/9/2017 đến ngày 15/11/2017) và số tiền thuê ki ốt phát sinh tính từ ngày 16/11/2017 đến khi ông T, bà O đi dời trả lại ki ốt số 07, 08 cho Doanh nghiệp tư nhân Lý T.

Tại bản khai và tại phiên tòa đồng bị đơn ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O trình bày tại các biên bản làm việc và trong quá trình tố tụng tại Tòa án: Ông T và bà O thống nhất lời trình bày của ông Lý Quốc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T về thời gian thuê ki ốt, giá thuê ki ốt và thời gian, phương thức thanh toán tiền thuê ki ốt. Ông T, bà O cùng thống nhất thừa nhận có nợ tiền thuê ki ốt của Doanh nghiệp tư nhân Lý T nhưng khi Tòa án thụ lý vụ án, hòa giải, ông T, bà O đã trả cho ông Toàn 45.000.000 đồng, trong quá trình tòa án giải quyết vụ án đến khi xét xử ông T bà O đã đóng tiền thuê ki ốt, tiền điện hàng tháng đầy đủ cho ông Lý Quốc T, do đó, ông T, bà O không đồng ý đi dời trả ki ốt số 07, 08 cho Doanh nghiệp tư nhân Lý T, ông bà yêu cầu được tiếp tục thuê ki ốt số 07, 08 đến khi Doanh nghiệp tư nhân Lý T hết hạn thuê quyền sử dụng đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu là năm 2058. Ông T, bà O cùng thống nhất trình bày, ông bà đã cho bà Lê Thị L thuê lại một phần diện tích của ki ốt nhưng không làm hợp đồng, chỉ thỏa thuận miệng. Khi cho bà L thuê, 02 bên thỏa thuận thời hạn thuê là 05 năm, đến năm 2019 mới hết hạn hợp đồng thuê.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đông Q, Nguyễn Đông Q1, Nguyễn Đông O, Nguyễn Đông Q2, Nguyễn Đông C, em Nguyễn Hoàng Như Y, Nguyễn Thị Cát T, bà Lê Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia hòa giải và triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Quá trình làm việc Tòa án đã đến ghi lời khai nhưng các đương sự có tên ở trên không đồng ý cung cấp lời khai nên không làm việc được.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;
- Căn cứ vào các Điều 424, 226, 480, 483 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt của ông Lý Quốc T, chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T đối với ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O.

1.1. Buộc ông Nguyễn Đông T, bà Trần Kiều O, anh Nguyễn Đông C, anh Nguyễn Đông O, anh Nguyễn Đông Q, anh Nguyễn Đông Q1, anh Nguyễn Đông Q2, em Nguyễn Hoàng Như Y, em Nguyễn Thị Cát T, bà Lê Thị L di dời trả lại cho ông Lý Quốc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T ki ốt số 07, 08 và phần nhà sau ki ốt số 07 gồm các phần có cấu trúc, định vị như sau:

- Ki ốt số 07:

Hướng đông giáp ki ốt 08 có số đo 6 m.

Hướng tây giáp ki ốt số 06 có số đo 6 m.

Hướng nam giáp phần quyền sử dụng đất và nhà ông T, bà O thuê của Doanh nghiệp tư nhân Lý T có số đo 03m.

Hướng bắc giáp lộ giới đường Hoàng Sa có số đo 03m.

Diện tích: 18m².

- Ki ốt số 08:

Hướng đông giáp ki ốt 09 có số đo 6 m.

Hướng tây giáp ki ốt số 07 có số đo 6 m.

Hướng nam giáp phần quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp tư nhân Lý T có số đo 03m.

Hướng bắc giáp lộ giới đường Hoàng Sa có số đo 03m.

Diện tích: 18m².

- Phần nhà gắn liền với phần phía sau ki ốt số 07, ông Lý Quốc T cho ông T, bà O thuê sử dụng chung với ki ốt số 07 có cấu trúc, định vị như sau:

Hướng đông giáp phần đất của Doanh nghiệp tư nhân Lý T, có số đo 4,05m

Hướng tây giáp phần đất của ông Phan Thanh N thuê của Doanh nghiệp tư nhân Lý T có số đo 4,05m.

Hướng nam giáp với phần đất của Doanh nghiệp tư nhân Lý T có số đo 03m

Hướng bắc giáp với ki ốt số 07 có số đo 03 m.

Diện tích: 12,15m².

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện trả giá trị phần mái che phía trước ki ốt số 07, 08 của ông Lý Quốc T, chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T.

Ông Lý Quốc T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O số tiền 11.016.000 đồng (Mười một triệu không trăm mười sáu nghìn đồng).

2. Buộc ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O trả cho ông Lý Quốc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T tiền thuê ki ốt còn thiếu tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 11.600.000 đồng (mười một triệu sáu trăm nghìn đồng)

Buộc ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O trả cho ông Lý Quốc T- Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T tiền thuê ki ốt tính kể từ ngày 29/11/2017 đến

khi ông T và bà O di dời trả lại ki ốt cho ông Lý Quốc T, chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T theo hợp đồng cho thuê ki ốt số 06/HĐKT/2015 và số 07/HĐKT/2015 cùng ngày 15/09/2015.

Buộc ông Lý Quốc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T trả cho ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

3. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O với bà Lê Thị L vô hiệu.

Bà Lê Thị L được khởi kiện xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; Luật thi hành án trong giai đoạn thi hành án; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 12 năm 2017, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, đề nghị hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm đánh giá, thu thập chứng cứ trong hồ sơ vụ án chưa khách quan và áp dụng pháp luật chưa phù hợp; ngoài ra, ông bà còn cho rằng thủ tục xét xử vắng mặt ông bà của Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đồng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 299 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy 1 phần bản án sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông T về tiền thuê ki ốt đối với ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Đủ cơ sở xác định thực tế cùng ngày 15/9/2015, giữa Doanh nghiệp tư nhân Lý T do ông Lý Quốc T chủ Doanh nghiệp với ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O có ký kết hợp đồng cho thuê ki ốt số 06/HĐKT/2015 để thuê ki ốt

số 07 và hợp đồng cho thuê ki ốt số 07/HĐKT/2015 để thuê ki ốt số 08. Xét thấy, hình thức 02 hợp đồng thuê ki ốt tuy không được công chứng, chứng thực nhưng các bên đều tự nguyện giao kết và các hợp đồng đã được thực hiện hơn 2/3 nên 02 hợp đồng thuê ki ốt trên không vô hiệu, có giá trị pháp lý.

[3] Theo Điều 3 của cả 02 hợp đồng quy định rõ về giá thuê và hình thức thanh toán, theo đó tiền thuê phải được bên thuê thanh toán hàng tháng cho bên cho thuê vào ngày 15 dương lịch của tháng bằng tiền mặt. Tại Điều 4 của cả 02 hợp đồng cũng quy định về việc Doanh nghiệp tư nhân Lý T có quyền chấm dứt hợp đồng và thu hồi ki ốt trong trường hợp ông T và bà O vi phạm những điều khoản của hợp đồng. Thực tế, ông T khẳng định ông T, bà O đã thanh toán tiền thuê không đúng thời hạn quy định, chính ông T và bà O thừa nhận có đóng tiền thuê trễ “03 tháng trước Tết Nguyên đán năm 2017 do bị kẹt tiền nên có nợ 03 tháng tiền thuê mặt bằng” (Biên bản lấy lời khai của ông T và bà O cùng ngày 05/7/2017 – BL 18,19).

[4] Mặt khác, ông T và bà O thừa nhận có cho bà Lê Thị L thuê lại phần phía trước ki ốt, các bên không ký hợp đồng chỉ thỏa thuận miệng, khi thuê lại bà L cũng biết ông T, bà O thuê ki ốt của Doanh nghiệp tư nhân Lý T nhưng không có ý kiến đồng ý của ông Lý Quốc T, ông Lý Quốc T xác định ông T, bà O không báo cho ông biết về việc cho bà Lê Thị L thuê lại. Ông T, bà O cũng không có chứng cứ chứng minh ông Lý Quốc T đồng ý cho bà L thuê lại ki ốt.

[5] Như vậy, cấp sơ thẩm xác định ông T và bà O đã vi phạm hợp đồng và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt của ông Lý Quốc T, chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T đối với ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O là có căn cứ, đã thu thập và đánh giá chứng cứ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét kháng cáo của ông T và bà O cho rằng cấp sơ thẩm đánh giá, thu thập chứng cứ trong hồ sơ vụ án chưa khách quan và áp dụng pháp luật chưa phù hợp là không đúng, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo này.

[7] Ông T, bà O còn kháng cáo thủ tục xét xử vắng mặt ông bà tại phiên tòa sơ thẩm: Xét thấy, ngày 20/10/2017 phiên tòa sơ thẩm được mở lần thứ nhất, thời điểm mở phiên tòa có mặt các bị đơn, nguyên đơn vắng mặt. Cùng với việc hoãn phiên tòa theo quy định tại khoản 1 Điều 227, Tòa án cấp sơ thẩm đã Thông báo đưa người tham gia tố tụng đối với những người đang cư trú tại 02 ki ốt thuê. Đến ngày 20/11/2017, phiên tòa được mở lần 2 nhưng là lần triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ nhất đối với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, do đó, tại phiên tòa vắng mặt tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì phiên tòa phải được hoãn theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, phiên tòa này ông T vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Đến ngày 28/11/2017, phiên tòa được mở lần thứ 3, ông T do có Đơn xin vắng mặt hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T là đúng quy định pháp luật. Trong phiên tòa ngày 28/11/2017, ông T có mặt nhưng sau khi nghe thư ký phổ biến nội quy phiên tòa đã tự ý bỏ ra về, các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại Điều

228 Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp, đúng trình tự thủ tục pháp luật. Như vậy, kháng cáo của ông T, bà O cho rằng thủ tục xét xử vắng mặt của cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[8] Xét ý kiến trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy quy trình tổng đạt thủ tục tố tụng và xét xử vắng mặt các đương sự như đã phân tích trên là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với thành viên tham gia xem xét, thẩm định tại chỗ, căn cứ quy định tại Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự thì thành viên tham gia do Tòa án quyết định nên ý kiến vị luật sư về việc cán bộ đo đạc không có thẩm quyền là chưa phù hợp, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng thuê ki ốt nên xem xét, thẩm định chỉ nhằm mục đích xác định vị trí thuê chứ không phải tranh chấp đất nên không cần xác định người có thẩm quyền đo đạc.

Như đã phân tích trên, không đủ cơ sở chấp nhận lời trình bày của luật sư.

[9] Tại phiên tòa, ông T đại diện Doanh nghiệp tư nhân Lý T xác định ông T, bà O đã thanh toán xong số tiền thuê đất 11.600.000 đồng theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Nay ông T khẳng định Doanh nghiệp tư nhân Lý T rút toàn bộ yêu cầu đòi ông T, bà O phải thanh toán tiền thuê ki ốt, các bên sẽ tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, các đồng bị đơn đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần hủy 1 phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết 1 phần vụ án đối với yêu cầu đòi tiền thuê ki ốt. Đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên việc hủy 1 phần án sơ thẩm không có lỗi của cấp sơ thẩm.

[10] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Bác kháng cáo của đồng bị đơn; chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy 1 phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết 1 phần vụ án đối với yêu cầu đòi tiền thuê ki ốt là phù hợp, đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ đề nghị của Viện kiểm sát.

[11] Tại phiên tòa, bà O cho rằng quá trình thuê đã có đầu tư sửa chữa ki ốt, tuy nhiên, bà O khẳng định tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm bà và ông T không đặt ra yêu cầu đề nghị giải quyết đối với chi phí sửa chữa ki ốt, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên Tòa cấp phúc thẩm không xem xét xử lý là phù hợp.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu hủy Hợp đồng thuê ki ốt của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T và bà O phải chịu án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Do hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông T, bà O với bà Lê Thị L nên ông T, bà O phải chịu 150.000 đồng, bà L phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Như vậy, ông T và bà O phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch tổng cộng là 450.000 đồng như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp. Ông Lý Quốc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T không phải chịu án phí, ông T đã dự nộp tạm ứng án phí là 1.950.000 đồng (Một triệu chín trăm

năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007483 ngày 19/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được hoàn lại toàn bộ.

+ Đối với yêu cầu đòi tiền thuê ki ốt do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện và đồng bị đơn đồng ý việc rút yêu cầu của nguyên đơn nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 6 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông T và bà O vẫn phải chịu án phí sơ thẩm theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, buộc ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 580.000 đồng (năm trăm tám mươi nghìn đồng).

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông T và bà O đều là người kháng cáo và không được Tòa án chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo, Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên án sơ thẩm về việc chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt giữa Doanh nghiệp tư nhân Lý T với ông T, bà O nên căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, ông T và bà O mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 299; khoản 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 148; Điều 227, Điều 238 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Căn cứ vào các Điều 424, 226, 480, 483 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O phải thanh toán tiền thuê ki ốt.

2. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu đòi tiền thuê ki ốt.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt của ông Lý Quốc T, chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T đối với ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O.

3.1. Buộc ông Nguyễn Đông T, bà Trần Kiều O, anh Nguyễn Đông C, anh Nguyễn Đông O, anh Nguyễn Đông Q, anh Nguyễn Đông Q2, anh Nguyễn Đông Q1, em Nguyễn Hoàng Như Y, em Nguyễn Thị Cát T, bà Lê Thị L trả lại

cho ông Lý Quốc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T ki ốt số 07, 08 và phần nhà sau ki ốt số 07 gồm các phần có cấu trúc, định vị như sau:

- Ki ốt số 07:

Hướng đông giáp ki ốt 08 có số đo 6 m.

Hướng tây giáp ki ốt số 06 có số đo 6 m.

Hướng nam giáp phần quyền sử dụng đất và nhà ông T, bà O thuê của Doanh nghiệp tư nhân Lý T có số đo 03m.

Hướng bắc giáp lộ giới đường Hoàng Sa có số đo 03m.

Diện tích: 18m².

- Ki ốt số 08:

Hướng đông giáp ki ốt 09 có số đo 6 m.

Hướng tây giáp ki ốt số 07 có số đo 6 m.

Hướng nam giáp phần quyền sử dụng đất của Doanh nghiệp tư nhân Lý T có số đo 03m.

Hướng bắc giáp lộ giới đường Hoàng Sa có số đo 03m.

Diện tích: 18m².

- Phần nhà gắn liền với phần phía sau ki ốt số 07, ông Lý Quốc T cho ông T, bà O thuê sử dụng chung với ki ốt số 07 có cấu trúc, định vị như sau:

Hướng đông giáp phần đất của Doanh nghiệp tư nhân Lý T, có số đo 4,05m

Hướng tây giáp phần đất của ông Phan Thanh N thuê của Doanh nghiệp tư nhân Lý T có số đo 4,05m.

Hướng nam giáp với phần đất của Doanh nghiệp tư nhân Lý T có số đo 03m

Hướng bắc giáp với ki ốt số 07 có số đo 03 m.

Diện tích: 12,15m².

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện trả giá trị phần mái che phía trước ki ốt số 07, 08 của ông Lý Quốc T, chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T. Ông Lý Quốc T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O số tiền 11.016.000 đồng (Mười một triệu không trăm mười sáu nghìn đồng). Ông T được quyền sở hữu phần mái che phía trước ki ốt số 07, 08.

4. Buộc ông Lý Quốc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T trả cho ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

5. Tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O với bà Lê Thị L vô hiệu. Bà Lê Thị L được khởi kiện xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong một vụ án khác.

6. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O phải chịu 500.000 đồng. Ông Lý Quốc T, chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T đã dự nộp số tiền đo đạc, xem xét, thẩm định tại

chỗ và định giá tài sản là 500.000 đồng nên ông T, bà O phải hoàn lại cho ông T 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng).

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

Buộc ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O phải nộp 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng).

Buộc bà Lê Thị L phải nộp 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

7.2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 580.000 đồng (năm trăm tám mươi nghìn đồng).

7.3. Ông Lý Quốc T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Lý T không phải chịu án phí, ông T đã dự nộp tạm ứng án phí là 1.950.000 đồng (Một triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007483 ngày 19/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được hoàn lại toàn bộ.

7.4. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Đông T và bà Trần Kiều O mỗi người phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Ông T, bà O đã nộp tạm ứng 300.000 đồng tại biên lai thu số 0007949 ngày 29/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B được chuyển thu án phí 300.000 đồng, ông T và bà O còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố Bạc Liêu (01 bản);
- CCTHADS thành phố Bạc Liêu (01 bản);
- Các đương sự (11 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Châu Minh Nguyệt