

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 16/2021/DS-PT

Ngày: 14-01-2021

V/v tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua.

Ông Lê Minh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 344/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 288/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm: 1969;

Địa chỉ: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1975; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp X1, xã Y1, huyện Z, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Ấp X2, xã Y1, huyện Z, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đ, ông T1: Bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/7/2019 và 11/3/2020). *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T: Bà Nguyễn Thị B – Luật sư làm việc tại Trung tâm Tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1977; *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp X2, xã Y1, huyện Z, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành P, sinh năm: 1996; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/4/2019). *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp X3, xã Y2, huyện Z1, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1971; *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp X4, huyện Z, tỉnh Bến Tre.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn Nguyễn Hoàng Đ.
2. Nguyên đơn Nguyễn Thị T.
3. Nguyên đơn Nguyễn Văn T1.
4. Bị đơn Nguyễn Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/01/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/3/2020 của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Đ, ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Bà và ông Đ, ông T1 là những người buôn bán nhỏ lẻ, không có đăng ký kinh doanh, trước đây bà cùng ông Đ, ông T1 là những tiểu thương thuê quầy mua bán tại chợ Định Trung trên nền trụ sở Ủy ban nhân dân (UBND) xã Định Trung cũ do UBND xã Định Trung cho thuê. Thời điểm này bà và ông Đ còn là vợ chồng chưa ly hôn nên cùng thuê một quầy, diện tích quầy bà và ông Đ thuê có chiều ngang là 8 mét. Còn ông T1 em ruột bà, thuê một quầy giáp với quầy

của bà có chiều ngang là 4 mét để buôn bán thịt bò. Vào tháng 8/2016, bà và ông Đ ly hôn nên tự phân chia quầy làm 2 phần, mỗi người 1/2 quầy và có chiều ngang 4 mét của ai người đó buôn bán. Ngoài bà, ông Đ và ông T1 các tiểu thương khác còn lại ai cũng thuê một quầy có diện tích ngang 4m để buôn bán, trong đó ông Nguyễn Văn T2 cũng có thuê một quầy.

Ngày 17/3/2017, UBND huyện Bình Đại có văn bản số 665/UBND - KT về việc đấu giá cho thuê mặt bằng để xây dựng mới các quầy trên nền đất Trụ sở UBND xã Định Trung cũ thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 34 thuộc diện đất công Do UBND huyện Bình Đại quản lý.

Ngày 29/5/2017, UBND huyện Bình Đại có quyết định số 3739/QĐ-UBND về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng và thu phí sử dụng dịch vụ bán hàng tại Trụ sở UBND xã Định Trung cũ. Kết quả ông Nguyễn Văn T2 là người trúng thầu và được UBND huyện Bình Đại cho thuê đất.

Ngày 06/6/2017, Phòng kinh tế hạ tầng có buổi làm việc với 17 tiểu thương để triển khai phương án xây dựng chợ Định Trung mới. Tại buổi họp này các tiểu thương yêu cầu sau khi xây mới lại các quầy thì người nào trước đó buôn bán ở đâu thì sẽ tiếp tục thuê quầy ở vị trí đó.

Sau khi trúng thầu ông T2 xây 17 quầy có diện tích ngang 3 mét, tương ứng với 17 tiểu thương trước đó đã thuê, các quầy đã được ông T2 đánh số thứ tự từ 1 tới 17 (việc đánh số quầy này, sau khi tranh chấp).

Ngày 03/8/2017, 17 tiểu thương ký hợp đồng thuê quầy với ông T2, ngày ký hợp đồng cũng là ngày bà, ông Đ, ông T1 mỗi người giao cho ông T2 số tiền thuê quầy là 27.500.000 đồng, thời hạn thuê là 05 năm, hợp đồng thuê quầy có công chứng. Riêng bà, ông Đ còn đưa trước cho ông T2 thêm 1 tháng tiền phí dịch vụ, sử dụng diện tích mặt đất là 414.000 đồng. Khi ký hợp đồng với ông T2 cứ nghĩ trước đây buôn bán ở đâu thì về đó buôn bán vì trước đó đã có cuộc họp triển khai ngày 06/6/2017. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng với ông T2, ngày 04/8/2017, các tiểu thương đồng loạt nhận lại quầy, ai cũng giống vị trí như trước đây, riêng bà, ông Đ và ông T1 không được anh Tranh giao đúng vị trí như cuộc họp ngày 06/6/2017. Cụ thể: vị trí trước đây bà thuê hiện nay là quầy số 13, ông Đ quầy số 12, ông T1 là quầy số 9, nhưng ông T2 giao cho bà quầy số 10, ông Đ quầy số 6, ông T1 quầy số 01. Còn quầy số 12 và 13 ông T2 lấy kinh doanh, quầy số 9 ông T2 cho bà Nguyễn Thị Mỹ L thuê, ông T2 làm như vậy là không đúng với ý kiến cuộc họp ngày 06/6/2017.

Do ông T2 không thực hiện đúng tinh thần trong cuộc họp triển khai ngày 06/6/2017 và hợp đồng đã ký ngày 03/8/2017 nên bà yêu cầu ông T2 phải có nghĩa vụ giao cho bà, ông Đ, ông T1 thuê đúng như vị trí trước đó đã thuê. Cụ

thể ông T2 phải có nghĩa vụ giao cho bà thuê quầy số 13, ông Đ quầy số 12 và ông T1 quầy số 9. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà cũng như ông Đ, ông T1 là: biên bản họp triển khai ngày 06/6/2017 và hợp đồng thuê quầy ngày 03/8/2017 mà hai bên đã kí.

Đối với số tiền thuê quầy trước đây bà, ông Đ và ông T1 đã giao cho ông T2 bà yêu cầu như sau: Nếu yêu cầu của bà, ông Đ và ông T1 được chấp nhận thì ông T2 phải trả lại cho bà, ông Đ, ông T1 khoản tiền tương ứng với thời gian không vào buôn bán, khi nào bà, ông Đ, ông T1 vào buôn bán thì số tiền còn lại trừ vào thời gian thuê cho đến khi hết thời hạn thuê 5 năm.

Nếu yêu cầu của bà, ông Đ, ông T1 không được chấp nhận thì bà yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 trả lại cho bà, ông Đ, ông T1 mỗi người là 27.500.000 đồng, riêng đối với bà và ông Đ thì ông T2 còn phải trả lại thêm số tiền phí sử dụng diện tích mặt đất là 414.000 đồng. Đồng thời, phía ông T2 còn phải trả lãi cho bà, ông Đ, ông T1 với mức lãi suất 20%/năm, tính từ ngày ông T2 nhận tiền là ngày 03/8/2017 cho đến khi Tòa án giải quyết vụ án. Ngoài yêu cầu trên bà, ông Đ và ông T1 không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/4/2018 và những lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T2 là ông Nguyễn Thành P trình bày:

Trước khi trúng thầu xây lại các ki ốt mới, ông T2 cũng là người được UBND xã Định Trung cho thuê các quầy ki ốt trên, sau đó ông T2 cho các tiểu thương thuê lại cũng trên nền Trụ sở UBND xã Định Trung cũ. Thời điểm này chỉ có 15 tiểu thương thuê quầy, trong đó ông T2 cũng có thuê một quầy.

Năm 2017, Nhà nước có chủ trương xây lại các quầy ki ốt này và kêu gọi mời thầu, ông T2 là người được trúng thầu và được UBND huyện Bình Đại cho thuê đất với thời hạn 15 năm. Do mặt bằng các quầy cũ trước đây là Trụ sở của UBND xã Định Trung cũ, diện tích các quầy rộng, không đều nhau, các quầy bố trí không giống nhau, mặt hướng vào chợ Định Trung, có quầy hướng ra lộ xã. Sau khi trúng thầu ông T2 xây 17 quầy ki ốt, tương ứng với 17 tiểu thương với tổng kinh phí xây dựng là 530.000.000 đồng, mặt trước các quầy đều hướng ra lộ xã. Trong đó có 13 quầy ki ốt có diện tích $3\text{m} \times 7,7\text{m} = 23,1\text{m}^2$, 02 quầy $3,3\text{m} \times 3,35\text{m} = 11,05\text{m}^2$ và 02 quầy với kích thước $3,2\text{m} \times 3,85\text{m} = 12,23\text{m}^2$ theo bản thiết kế của Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Bình Đại. Mặt bằng cũ trước đây bà T, ông Đ thuê nay được chia làm 4 quầy là các quầy đánh số 10, 11, 12, 13. Hiện quầy số 12 13 ông T2 đang quản lý, quầy số 11 cho bà Nguyễn Thị Hương thuê (quầy này không T2 chấp), quầy số 10 ông T2 giao cho bà T nhưng bà T không nhận.

Riêng ông Nguyễn Hoàng Đ và ông Nguyễn Văn T1 là những tiểu thương mới phát sinh sau khi ông T2 xây kiốt. Cụ thể, trước đây ông Đ và bà T là vợ chồng cùng thuê một quầy cùng nhau buôn bán, sau đó ông Đ và bà T ly hôn rồi tự chia ra làm hai quầy của ai nấy buôn bán, còn ông T1 em của bà T trước đó cũng thuê một quầy nhưng đến khoảng năm 2014-2015 thì trả lại cho ông T2 không thuê nữa, đến khi ông T2 xây ki ốt xong ông T2 trở lại xin ông thuê một quầy. Do trường hợp của ông Đ và ông T1 là những tiểu thương phát sinh sau nên ông T2 nói khi nào không ai thuê thì ông T2 mới cho thuê.

Năm 2017, ông T2 được Phòng tài chính kế hoạch cấp giấy chứng nhận hộ kinh doanh với ngành nghề: Cho thuê quầy ki ốt, mặt bằng (kinh doanh trong chợ), trước ngày kí hợp đồng với bà T, ông Đ, ông T1 thì ông T2 có chỉ cho bà T, ông Đ, ông T1 biết quầy được thuê nhưng ông Đ, ông T1 không có mặt mà có bà T đại diện đều thống nhất vị trí quầy ông T2 cho thuê, cụ thể bà T thuê quầy số 10, ông Đ quầy số 6, ông T1 quầy số 1.

Ngày 03/8/2017, ông T2 ký hợp đồng với các tiểu thương trong đó có bà T, ông Đ, ông T2 và nhận của bà T, ông Đ, ông T1 mỗi người số tiền thuê là 27.500.000 đồng. Trong đó, ông T2 còn nhận của bà T và ông Đ thêm 01 tháng tiền phí sử dụng diện tích mặt đất là 414.000 đồng. Ngày 04/8/2017 các tiểu thương vào nhận quầy, riêng bà T, ông Đ, ông T1 không vào nhận quầy như trước đây ông T2 đã chỉ mà yêu cầu nhận quầy khác. Cụ thể, bà T yêu cầu ông T2 cho thuê quầy số 13, ông Đ yêu cầu thuê quầy 12, ông T1 quầy số 09 nên phát sinh tranh chấp. Hiện tại quầy số 01, 06, 09, 10, 12, 13 ông T2 là người đang quản lý. Riêng quầy số 09, ông đã cho bà Nguyễn Thị Mỹ L thuê, hiện nay bà Loan không còn buôn bán nữa mà giao lại cho ông quản lý, nhưng hàng tháng bà vẫn trả tiền thuê cho ông T2.

Hiện nay bà T, ông Đ, ông T1 yêu cầu ông T2 cho thuê các quầy ki ốt số 09, 12, 13 ông T2 không chấp nhận, đồng thời ông đề nghị hủy hợp đồng với bà T, ông Đ, ông T1 mà trước đây ông T2 đã kí với lí do: ông giao quầy nhưng những người này không vào buôn bán mà khởi kiện ông. Diện tích mặt bằng cũ và mới không giống nhau, vị trí giữa quầy cũ và quầy mới không trùng nhau, biên bản cuộc họp ngày 06/6/2017 chỉ lấy ý kiến của các tiểu thương, không phải là văn bản chỉ đạo buộc ông T2 phải cho thuê đúng như yêu cầu của các nguyên đơn.

Đối với số tiền mà trước đây ông T2 đã nhận của bà T, ông Đ, ông T1 thì ông T2 không đồng ý trả lại vì những người này đã vi phạm những thỏa thuận trong hợp đồng ngày 03/8/2017.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã quyết định như sau:

Căn cứ vào:

Điều 26, 30, 68, 227, 228, BLTTDS; Điều 3, 131, 483 BLDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng Đ, ông Nguyễn Văn T1 đối với ông Nguyễn Văn T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 cho thuê các quầy ki ốt số 09, 12, 13, tọa lạc Ấp X2, xã Y1, huyện Z, tỉnh Bến Tre.

2. Tuyên bố 03 (ba) Hợp đồng thuê quầy ki ốt ký ngày 03/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Điệp, ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng Đ mỗi người 28.748.205 đồng (Hai mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn hai trăm lẻ năm đồng)

4. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 28.334.205 đồng (Hai mươi tám triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm lẻ năm đồng)

Kể từ ngày có bản án có hiệu lực pháp luật và ngày bà T, ông Đ, ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu số tiền nêu trên chưa được ông T2 thi hành thì hàng tháng ông T2 còn phải chịu lãi suất, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 02/10/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các ông bà, buộc ông Nguyễn Văn T2 thực hiện đúng cam kết tại cuộc họp ngày 06/6/2017, cho các ông bà thuê quyền đúng vị trí cũ. Đồng thời buộc ông T2 phải bồi hoàn toàn bộ thiệt hại cho các ông bà trong thời gian từ khi ký hợp đồng ngày 03/8/2017 cho đến ngày xét xử.

- Ngày 06/10/2020, bị đơn ông Nguyễn Văn T2 kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, ông không đồng ý trả lại bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hoàng Đ mỗi người 28.748.205 đồng; không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 28.334.205 đồng. Ông đồng ý trả lại cho các nguyên đơn số tiền mà ông đã nhận nhưng phải khấu trừ vào số tiền thuê 37 tháng 19 ngày.

- Ngày 05/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông T2 trả lại cho bà T, ông Đ, ông T1 số tiền đã nhận khi ký hợp đồng và buộc bà T, ông Đ, ông T1 mỗi người bồi thường cho ông T2 số tiền 16.414.260 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên Tòa giữ nguyên kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến: Nội dung hợp đồng thuê quầy không xác định rõ vị trí nhưng ngày 06/6/2017, Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Bình Đại có buổi làm việc với các tiểu thương để triển khai phương án xây chợ Định Trung mới. Tại cuộc họp, các tiểu thương yêu cầu khi xây mới lại các quầy thì trước đây người nào buôn bán ở đâu sẽ tiếp tục thuê quầy ở vị trí đó. Nguyên đơn đã giao tiền thuê nhưng bị đơn giao tài sản không đồng bộ. Bản thân 17 hợp đồng của 17 tiểu thương ký hoàn toàn không có hợp đồng nào có thể hiện vị trí nhưng các tiểu thương đều hiểu về vị trí cũ và thực tế các tiểu thương khác trừ nguyên đơn ai cũng về đúng vị trí cũ. Ba vị trí quầy của nguyên đơn là thuận lợi nhất cho việc buôn bán tại chợ Định Trung nên ông T2 giữ lại sử dụng và cho bên nguyên đơn thuê ba vị trí sâu bên trong không thuận lợi mua bán. Về thiệt hại, thực tế anh Tranh đang trực tiếp quản lý sử dụng các quầy có phát sinh lợi nên không có thiệt hại. Các quầy 1,6,10 bên nguyên đơn không nhận ngày nào và trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông T2 cũng không đưa ra yêu cầu bồi thường. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn T2 thực hiện đúng cam kết tại cuộc họp ngày 06/6/2017, cho các nguyên đơn thuê quầy đúng vị trí cũ. Đồng thời buộc ông T2 phải bồi hoàn toàn bộ thiệt hại cho các nguyên đơn trong thời gian từ khi ký hợp đồng ngày 03/8/2017 cho đến ngày xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại buộc ông T2 trả lại cho bà T, ông Đ, ông T1 số tiền đã nhận khi ký hợp đồng và buộc bà T, ông Đ, ông T1 mỗi người bồi thường cho ông T2 số tiền 16.414.260 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1 khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T2 cho bà Nguyễn Thị T thuê quầy ki ốt số 13, ông Nguyễn Hoàng Đ thuê quầy ki ốt số 12, ông Nguyễn Văn T1 thuê quầy ki ốt số 09 tại chợ Định Trung theo đúng tinh thần cuộc họp ngày 06/6/2017 và hợp đồng đã ký ngày 03/8/2017. Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và cho rằng, hợp đồng thuê quầy ông đã ký với các nguyên đơn là cho thuê các quầy 01, 06, 10.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 là người được UBND huyện Bình Đại cho thuê đất tại thửa số 94, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã Y1 theo Quyết định cho thuê đất số 3796/QĐ- UBND ngày 02/6/2017 của UBND huyện Bình Đại, mục đích sử dụng đất để đầu tư xây dựng, quản lý, kinh doanh và khai thác chợ Định Trung. Sau khi được cho thuê đất, ông tiến hành xây ki ốt và ngày 03/8/2017, ông đồng loạt ký hợp đồng cho thuê ki ốt với các tiểu thương, trong đó có các nguyên đơn. Ngày 04/8/2017, các tiểu thương vào nhận quầy thì phát sinh tranh chấp giữa ông Đ, bà T, ông T1 với bị đơn ông Nguyễn Văn T2 do các bên không thống nhất vị trí các quầy cho thuê. Nguyên đơn cho rằng, ngày 06/6/2017, Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Bình Đại có buổi làm việc với các tiểu thương để triển khai phương án xây chợ Định Trung mới. Tại cuộc họp, các tiểu thương yêu cầu khi xây mới lại các quầy thì trước đây người nào buôn bán ở đâu sẽ tiếp tục thuê quầy ở vị trí đó nhưng ông T2 giao quầy cho các nguyên đơn không đúng vị trí cũ, cụ thể ông T2 giao cho các nguyên đơn quầy 01, 06, 10 nhưng các nguyên đơn yêu cầu được giao quầy 09, 12, 13. Xét thấy, theo biên bản ngày 06/6/2017 và hợp đồng thuê quầy ngày 03/8/2017, không thể hiện việc ông T2 có thỏa thuận hoặc cam kết cho bà T, ông Đ, ông T1 thuê quầy theo vị trí nào. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 04/6/2019, hiện trạng vị trí các quầy cũ trước đó và hiện tại không tương ứng nhau. Hợp đồng thuê quầy ki ốt về hình

thức có công chứng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về nội dung không nêu rõ, không xác định được vị trí, số quầy cho thuê làm cho các bên có cách hiểu khác nhau. Tòa cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê quầy ngày 03/8/2017 giữa bà T, ông Đ, ông T1 với ông T2 vô hiệu là phù hợp.

[3] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn không kinh doanh trên quầy kể từ khi ký kết hợp đồng. Do đó, nguyên đơn có thiệt hại là lợi nhuận từ việc kinh doanh nhưng thiệt hại này cũng không tính được. Bị đơn nếu cho thuê quầy thì giá thuê mỗi năm 5.500.000 đồng và thời gian không cho thuê được đó là thiệt hại. Tuy nhiên, ngay từ khi ký hợp đồng các nguyên đơn đã phản đối nên lỗi về thời gian không phải của nguyên đơn. Hợp đồng thuê quầy ngày 03/8/2017 giữa bà T, ông Đ, ông T1 với ông T2 vô hiệu do lỗi của cả hai bên và cả hai bên đều có thiệt hại nhưng thiệt hại không thể xác định được nên về nguyên tắc chung để xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T2 đã nhận của bà T, ông Đ mỗi người 27.914.000đồng, nhận của ông T1 27.500.000đồng nên phải trả lại cho bà T số tiền 27.914.000đồng, trả lại cho ông Đ số tiền 27.914.000đồng và trả lại cho ông T1 số tiền 27.500.000đồng.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại. Tuyên bố 03 (ba) Hợp đồng thuê quầy ki ốt ký ngày 03/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn T2 với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Điệp, ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng Đ mỗi người số tiền 27.914.000đồng (hai mươi bảy triệu chín trăm mười bốn ngàn đồng), trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 27.500.000đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà T, ông Đ, ông T1 không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu số tiền 300.000đồng. Ông T2 không phải chịu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T, ông Đ, ông T1 mỗi người phải chịu số tiền 300.000đồng. Kháng cáo của ông T2 được chấp nhận một phần nên ông T2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Đ, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn T1.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T2.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Đại.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 3, 131, 483 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng Đ, ông Nguyễn Văn T1 đối với ông Nguyễn Văn T2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 cho thuê các quầy ki ốt số 09, 12, 13, tọa lạc Ấp X2, xã Y1, huyện Z, tỉnh Bến Tre.

2. Tuyên bố 03 (ba) Hợp đồng thuê quầy ki ốt ký ngày 03/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn Tranh với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Điệp, ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hoàng Đ mỗi người 27.914.000đồng (hai mươi bảy triệu chín trăm mười bốn ngàn đồng)

4. Buộc ông Nguyễn Văn T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 28.334.205 đồng (Hai mươi tám triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm lẻ năm đồng)

Kể từ ngày bản án 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 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền

300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014932 ngày 29/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

- Ông Nguyễn Hoàng Đ phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014934 ngày 29/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

- Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0014933 ngày 29/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001879 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

- Ông Nguyễn Hoàng Đ phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001880 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

- Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001881 ngày 02/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

- Ông Nguyễn Văn T2 không phải chịu. Hoàn lại cho ông T2 tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0001895 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;

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

- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.