



FDVN LAW FIRM

TỔNG HỢP 24 BẢN ÁN & QUYẾT ĐỊNH GIÁM ĐỐC THẨM

**TRANH CHẤP VỀ HỢP ĐỒNG
THUÊ MẶT BẰNG, THUÊ VĂN
PHÒNG TRONG HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH**

Tổng hợp bởi Luật sư FDEVN

www.fdevn.vn | www.fdevnlawfirm.vn | www.diendanngheluat.vn



0935643666

fdvnlawfirm@gmail.com



**99 Nguyễn Hữu Thọ
Hải Châu, Đà Nẵng**

MỤC LỤC

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

Tổng hợp 24 Bản án & Quyết định giám đốc thẩm về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, thuê văn phòng trong hoạt động kinh doanh

STT	TÊN VĂN BẢN	SỐ TRANG
1	Bản án số 50/2020/DS-PT ngày 19-03-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương Về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng chợ (sạp) do hết thời hạn Hợp đồng thuê, bị đơn không đồng ý ký hợp đồng mới hoặc không trả lại mặt bằng. Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại sạp. Bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng chợ và buộc bị đơn trả lại sạp, tiền thuê sạp.	01
2	Bản án số 268/2019/DS-PT ngày 14-10-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau Về tranh chấp bồi thường thiệt hại tài sản. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thực hiện nghĩa vụ nâng mặt bằng (do mặt bằng thấp nên bị nước ngập tràn vào nhà, ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bị đơn), nhưng nguyên đơn không đồng ý và nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại là tiền do tự ý di dời nhà. Tòa án sơ thẩm và tòa án phúc thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền bồi thường thiệt hại.	09
3	Bản án số 77/2019/KDTM-ST ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức thành phố Hồ Chí Minh Về Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng (Thuê đất) do bên thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê còn thiếu và lãi suất quá hạn. Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn trả tiền thuê đất còn thiếu và lãi suất quá hạn.	13
4	Bản án số 20/2019/KDTM-PT ngày 11-09-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng Về tranh chấp hợp đồng thuê lại mặt bằng do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng, tiền điện nước và chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng. Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền thuê mặt bằng, lãi, tiền điện và nước.	18
5	Bản án số 06/2019/DS-ST ngày 11-04-2019 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc Về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (Mặt bằng kinh doanh mua bán trong nhà lồng mới Chợ B) do không đóng phí mặt bằng theo thông báo	36

	áp dụng mức giá thu hoa chi mặt bằng quầy kiot và các lô trong nhà lồng mới. Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn phải trả tiền phí chợ cho Ban quản lý chợ B.	
6	Bản án số 162/2019/DS-PT ngày 11-03-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Về tranh chấp hợp đồng thuê nhà (Thuê nhà xưởng). Nguyên đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng và trả lại tiền thế chân đã đóng khi ký hợp đồng. Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn tiền thế chân đã đóng.	41
7	Bản án số 88/2019/DS-ST ngày 27-09-2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Mỹ Tho tỉnh Kiên Giang Về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và đòi tiền cọc, tiền sửa chữa do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ dọn dẹp, sửa chữa, và tách điện nước riêng từng phòng. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng, buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc và tiền thuê người dọn dẹp, sửa chữa. Tòa án tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: chấp nhận hủy hợp đồng và không chấp nhận yêu cầu về trả tiền cọc, tiền sửa chữa dọn dẹp.	48
8	Bản án số 85/2019/DS-PT ngày 31-07-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng Về tranh chấp hợp đồng thuê và mượn tài sản, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm. Trung tâm chính trị huyện cho bị đơn thuê mặt bằng không được sự đồng ý của UBND huyện. Nguyên đơn - UBND huyện yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng; yêu cầu bị đơn tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản để trả mặt bằng cho Trung tâm chính trị. Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng thuê, mượn mặt bằng, buộc bị đơn di dời tài sản để trả mặt bằng; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về buộc nguyên đơn bồi thường tiền cho tài sản bị xâm phạm.	53
9	Bản án số 23/2019/DS-ST ngày 15-7-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát tỉnh Bình Dương Về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (kiot trong chợ) do bên thuê không thanh toán tiền thuê; Nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện cam kết đảm bảo lối đi chợ thông thoáng. Nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền thuê, tiền lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán. Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn trả tiền thuê và mặt bằng kiot.	68
10	Bản án số 30/2019/DS-PT ngày 22-3-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu Về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (Mặt bằng siêu thị mini trong khuôn viên của Trung tâm y tế) do không bàn giao mặt bằng thuê để Trung tâm y tế bàn giao lại cho bên thuê mới. Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bàn giao mặt bằng thuê và giao trả tiền thuê mặt bằng siêu thị mini. Bị đơn có đơn	74

	kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bị đơn. Tòa án phúc thẩm tuyên hủy tòa bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu giải quyết.	
11	Bản án số 01/2019/KDTM-PT ngày 25-2-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương Về tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và văn phòng do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn yêu cầu trả một phần nợ gốc và lãi phát sinh. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền nợ gốc và lãi. Bị đơn có đơn kháng cáo với số tiền lãi, đề nghị Tòa án xem xét giảm phần lãi suất. Nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: lý do cấp Sơ thẩm không xem xét, đánh giá khách quan các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và đề nghị tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Bị đơn rút lại đơn kháng cáo. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi nội dung kháng cáo theo hướng buộc bà N có trách nhiệm trả nợ thay cho bị đơn và cung cấp thêm bản sao hóa đơn chứng từ khám bệnh của bà N. Tòa án phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm; đồng thời chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán tiền nợ gốc và lãi.	80
12	Bản án số 26/2019/DS-PT ngày 21-2-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long Về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (Mặt bằng kinh doanh) và dịch vụ bán hàng tại chợ. Nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê còn nợ. Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền thuê tài sản và dịch vụ bán hàng tại chợ: 17.000.000đ. Bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 9.130.000đ. Tòa án phúc thẩm tuyên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.	88
13	Bản án số 01/2019/KDTM-ST ngày 21-2-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An tỉnh Bình Dương Về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng tại Hội chợ hàng Việt Nam. Nguyên đơn yêu cầu trả tiền chi phí thuê gian hàng còn nợ và thanh toán tiền bồi thường lãi trên số tiền chậm trả. Tòa án tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê gian hàng, tiền lãi phát sinh.	96
14	Bản án số 04/2019/DS-PT ngày 30-01-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai Về tranh chấp hợp đồng thuê và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về đòi lại tiền thuê và trả lại mặt bằng, tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu; chấp nhận yêu	101

	<p>cầu của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền 1.380.052.000đ. Nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm về buộc bị đơn trả lại nhà đất, trả tiền thuê mặt bằng và đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với phần tố của bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn kháng cáo yêu cầu tính lại giá đất bồi thường theo giá đất nông nghiệp và buộc nguyên đơn trả lại tiền thuê đất. Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn số tiền cho thuê đất đã nhận, buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn.</p>	
15	<p>Bản án số 212/2018/DS-PT ngày 29-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai Về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và bồi thường thiệt hại do bị đơn tháo dỡ mặt bằng. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại tiền điện, hệ thống điện, ống nước; Bồi thường thiệt hại tiền tháo dỡ mặt bằng và trả tiền thuê còn nợ do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tòa án sơ thẩm tuyên bị đơn thanh toán tiền cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn thanh toán tiền nợ; Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại, tiền điện, lót gạch, tiền bồi thường do tháo dỡ mặt bằng.</p>	112
16	<p>Bản án số 24/2018/KDTM-ST ngày 23-11-2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng Về yêu cầu nghĩa vụ trả tiền và bồi thường thiệt hại đối với hợp đồng nguyên tắc thuê mặt bằng và Hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị. Nguyên đơn yêu cầu thanh toán số công nợ, thanh toán lãi suất chậm trả. Bị đơn có yêu cầu phản tố , buộc nguyên đơn bồi thường chi phí đào tạo cho bác sĩ, thanh toán chi phí thay đổi giấy phép đăng ký đầu tư. Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và đình chỉ yêu cầu trả lãi suất chậm trả của nguyên đơn.</p>	118
17	<p>Bản án số 1026/2018/DS-PT ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Về tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi tài sản và bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng do đây là giao dịch giả tạo; Chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng trước hạn đồng thời bị đơn phải chịu mất cọc do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền nhà; Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền nợ mặt bằng thuê; yêu cầu bị đơn thực hiện di dời toàn bộ máy móc, nhân sự giao trả mặt bằng cho nguyên đơn. Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng. Tòa án phúc thẩm yêu cầu bị đơn trả tiền thuê, giao trả quyền chiếm hữu sử dụng nhà đất cho nguyên đơn, Nguyên đơn</p>	134

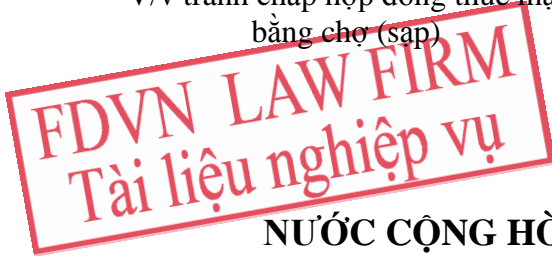
	hoàn nguyên tiền cọc cho bị đơn.	
18	Bản án số 05/2018/KDTM-PT ngày 12/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội Về tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ thanh toán, phạt hợp đồng, thanh toán tiền lãi trên tổng số tiền chậm thanh toán. Tòa án sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.	151
19	Bản án số 58/2018/DS-PT ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng Về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (Mặt bằng kinh doanh) do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn yêu cầu đòi lại mặt bằng cho thuê, đòi tiền thuê quán cà phê, tiền xây dựng trên đất. Tòa án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Không chấp nhận yêu cầu đòi lại mặt bằng thuê; Buộc bị đơn trả tiền thuê mặt bằng; Không xét đến yêu cầu đòi tiền xây dựng trên đất.	160
20	Bản án số 56/2018/DS-PT ngày 07/03/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp Về tranh chấp hợp đồng dân sự - Thuê mặt bằng do bị đơn cho thuê mặt bằng thuộc một phần phạm vi lòng đường, hè phố. Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền thuê của số tháng bên thuê không kinh doanh, mua bán được.	169
21	Bản án số 06/2017/KDTM-PT ngày 16 tháng 08 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng Về tranh chấp về hợp đồng kinh doanh thương mại thuê mặt bằng và tranh chấp về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại do một bên đề nghị hủy hợp đồng. Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền. Tòa án phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết lại theo trình tự thủ tục chung.	175
22	Bản án số 03/2017/KDTM-PT ngày 21/07/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam Về tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền thuê, trả mặt bằng. Bị đơn yêu cầu được quyền sử dụng nhà xưởng, trả tiền đầu tư, xây mới mặt bằng, trả tiền lãi ngân hàng, đảo nợ liên quan đến mua bán phần vốn góp. Tòa án sơ thẩm chấp nhận đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà; bị đơn chuyển toàn bộ tài sản ra khỏi nhà xưởng và bàn giao cho nguyên đơn; Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê xưởng và tiền lãi do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Tòa án phúc thẩm chấp nhận đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng thuê nhà; ghi nhận sự thỏa thuận hai bên về thanh toán tiền thuê, dịch chuyển toàn bộ tài sản ra khỏi mặt bằng.	192

23	<p>Quyết định giám đốc thẩm số 07/2008/KDTM-GĐT ngày 30/09/2008 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng. Hội đồng thẩm phán quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.</p>	202
24	<p>Quyết định giám đốc thẩm số 10/2007/KDTM-GĐT ngày 11/12/2007 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Về hợp đồng thuê mặt bằng. Hội đồng thẩm phán quyết định hủy bản án kinh doanh thương mại Phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao để xét xử phúc phẩm lại do Hợp đồng thuê mặt bằng đã vi phạm pháp luật nên vô hiệu, nhưng các tòa đã xác định hợp đồng này có giá trị pháp lý dẫn đến giải quyết vụ án sai pháp luật.</p>	209

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 50/2020/DS-PT
Ngày 19-03-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng chợ (sạp)



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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 19 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng chợ (sạp)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2020/QĐPT-DS, ngày 13/02/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T; địa chỉ: 58A/2, khu phố 1B, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Tuấn Thành, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 186, đường H, khu K8, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 10/10/2017).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ 2, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T trình bày:

Ngày 14/8/2012, bà T – đại diện Doanh nghiệp Tư nhân Thương mại Dịch vụ T (viết tắt là Doanh nghiệp T) và bà Nguyễn Thị Đ có ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ. Theo nội dung hợp đồng, Doanh nghiệp T đồng ý cho bà Đ thuê mặt bằng chợ để kinh doanh với thời hạn là 05 năm kể từ ngày 10/8/2012 đến ngày 10/8/2017; vị trí mặt bằng là: Sạp số 12, lô A, chợ B thuộc khu phố 2, phường M, thị xã B tỉnh Bình Dương; tiền thế chân là 15.000.000 đồng; giá thuê như sau: Hai năm đầu giá 600.000 đồng/tháng và 03 năm tiếp theo giá là 900.000 đồng/tháng. Bên thuê phải trả tiền thuê cho Doanh nghiệp T vào ngày 30 tây hàng tháng.

Tháng 8/2017 là thời điểm hết hạn của hợp đồng nên Doanh nghiệp T đưa ra đề nghị ký hợp đồng thuê mới với những điều kiện phù hợp với thời điểm hiện tại và tình hình kinh doanh chung tại chợ B. Cụ thể, Doanh nghiệp T đề nghị bà Đ ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ mới, với nội dung cơ bản như sau: Tiền thế chân 20.000.000 đồng và giá thuê là 3.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, bà Đ không đồng ý ký kết hợp đồng mới và cũng không trả lại sạp số 12 nêu trên cho Doanh nghiệp T, do đó, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Đ trả lại sạp.

Ngày 20/8/2018, bà T làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Đ phải thanh toán cho Doanh nghiệp T số tiền thuê sạp từ ngày hết hạn hợp đồng là ngày 15/8/2017 đến ngày 15/8/2018, tổng cộng là 12 tháng, giá thuê được tính bằng 30% của giá tiền trên hợp đồng ngày 24/8/2012 cụ thể như sau: 12 tháng x 900.000 đồng x 30% = 3.240.000 đồng.

Ngày 14/11/2018, bà T làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện bổ sung nêu trên, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2018.

Nay, bà T – Chủ Doanh nghiệp T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đ phải trả lại sạp số 12, lô A, chợ B khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Năm 1993, bà Đ có mua của Nhà nước 01 ô sạp trong chợ B để kinh doanh mua bán. Đến năm 2012 Nhà nước có chủ trương sửa lại chợ cho khang trang, sạch đẹp nên bà Đ đồng ý. Ngày 14/8/2012, bà Đ và Chủ Doanh nghiệp T giao kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ với nội dung như Doanh nghiệp T trình bày. Tuy nhiên, khi hết hạn hợp đồng thì Doanh nghiệp T yêu cầu bà Đ phải giao kết lại hợp đồng mới với giá là 3.000.000/tháng nên bà Đ không đồng ý.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đ có ý kiến như sau: Không đồng ý tiếp tục thuê lại sạp số 12 lô A vì giá cho thuê 3.000.000 đồng/tháng là

quá cao so với các tiêu thương; không đồng ý trả lại sạp nêu trên cho nguyên đơn vì sạp này có nguồn gốc do bà mua lại của Nhà nước.

Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 91, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 244, 266, 271, 273 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 255, 256 và 490 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 27 của 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 lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng chợ (sạp)”.

Đình chỉ xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu trả tiền thuê sạp.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả lại sạp số 12, lô A, chợ B, thuộc khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/11/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Khoản tiền thế chân Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là thiếu sót và không hướng dẫn bà Đ để thực hiện yêu cầu phản tố là vi phạm. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ việc thanh lý hợp đồng kinh tế năm 1993 là thiếu sót. Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 tuyên hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị T là Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 17/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 03/10/2016 và giấy xác nhận thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 03/10/2016 có mã ngành kinh doanh mặt bằng chợ.

[2] Nguồn gốc hình thành chợ B như sau:

Năm 2006, Doanh nghiệp T được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Năm 2011, Doanh nghiệp T gửi Văn bản số 09/CV-2011 ngày 12 tháng 12 năm 2011 đến Ủy ban nhân dân huyện B, Sở Công thương và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xin chủ trương xây dựng chợ B.

Ủy ban nhân dân huyện B, Sở Công thương và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp T được đầu tư xây dựng mới chợ B.

Ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất công 5.326 m² cho Doanh nghiệp T thuê đến năm 2062.

Ngày 28/8/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ký hợp đồng cho Doanh nghiệp T thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT03033 ngày 28 tháng 8 năm 2012, diện tích 5.328 m² thuộc các thửa đất số 380, 277 và 281, tờ bản đồ số 29, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương cho Doanh nghiệp T.

Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương cho Doanh nghiệp T xây dựng chợ B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Doanh nghiệp T tiến hành xây dựng chợ.

[3] Theo nội dung hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 14/8/2012: Bên A (bên cho thuê) Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T bà Nguyễn Thị T, chức vụ: Giám đốc; bên B (bên thuê) bà Nguyễn Thị Đ thỏa thuận ký hợp đồng này như sau: Bên A đồng ý cho bên B thuê mặt bằng tại chợ B, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương là sạp 12 lô A; thời hạn thuê 05 năm (khi hết hạn 05 năm, bên B được ưu tiên ký tiếp hợp đồng) từ ngày 10/8/2012 đến ngày 10/8/2017, để bên B kinh doanh ngành hàng tạp hóa; tiền thuê mặt bằng hàng tháng: 02 năm đầu giá 600.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo giá 900.000 đồng/tháng, bên B trả tiền thuê cho bên A vào ngày 30 tây hàng tháng; khi hết hạn 05 năm hợp đồng đơn giá thuê mặt bằng hàng tháng sẽ thay đổi theo quy định chung của bên A đưa ra cho tiểu thương ở chợ B; tiền thế chân bên B đóng cho bên A 15.000.000 đồng, tiền thế chân sẽ được hoàn trả lại cho tiểu thương khi hợp đồng hết hạn hoặc khi bên B yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng chợ; về trách nhiệm bên B cam kết sử dụng mặt bằng đúng mục đích kinh

doanh, không được sang nhượng lại cho người khác thuê mà chưa có sự đồng ý của bên A; nếu bên B không thanh toán tiền thuê mặt bằng quá 03 tháng thì hợp đồng sẽ tự động được thanh lý và bên A có quyền thu hồi mặt bằng. Các đương sự thống nhất nội dung thỏa thuận, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ hợp đồng trên thì thời hạn thuê là 05 năm, kết thúc là ngày 10/8/2017. Hết thời hạn thuê, nguyên đơn đề nghị bà Đ ký hợp đồng thuê mới với nội dung: Tiền thế chân 20.000.000 đồng; giá thuê 3.000.000 đồng/tháng, nhưng bà Đ không đồng ý thuê lại sạp số 12 lô với giá 3.000.000 đồng/tháng vì giá quá cao, không đồng ý trả lại sạp vì bà Đ đã mua của nhà nước theo hợp đồng kinh tế tháng 7/1993 được lập giữa Ban quản lý chợ B với bà Nguyễn Thị Phụng (mẹ của bà Đ) với giá bán 2.400.000 đồng và bà Đ đã thay mẹ của bà Đ thanh toán đủ số tiền sạp nêu trên cho Ban quản lý xây dựng chợ B.

Theo Công văn số 166/PKT ngày 24/6/2019 của Phòng Kinh tế - Ủy ban nhân dân thị xã B (phúc đáp theo ủy quyền số 506/UBND-NC ngày 22/3/2019 của Ủy ban nhân dân thị xã B) thể hiện: Chợ B cũ trước đây do Ban quản lý xây dựng chợ B quản lý sử dụng và trực tiếp ký hợp đồng với các hộ tiểu thương trong khoảng thời gian từ năm 1993 đến trước khi bàn giao cho Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T đầu tư xây dựng vào năm 2012. Thực hiện chỉ đạo trước đây của Thị ủy và UBND thị xã B về việc rà soát toàn bộ các hồ sơ để phúc đáp cho các hộ tiểu thương chợ B, Phòng kinh tế đã làm việc với các đơn vị có liên quan (Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài chính và Kế hoạch, Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T) để rà soát lại các hồ sơ có liên quan từ năm 1993 đến năm 2012, kết quả như sau: Các hợp đồng cũ trước đây vào năm 1993, sau khi thu hồi từ các hộ tiểu thương để ký hợp đồng mới năm 2012, 2013 Doanh nghiệp đã hủy bỏ không còn lưu giữ. Qua rà soát, Phòng Kinh tế không có nhận thông tin hồ sơ liên quan đến chợ cũ B với bà Nguyễn Thị Đ. Như vậy, sự việc bà Đ cho rằng sạp chợ là của bà Đ mua của Ủy ban nhân dân thị xã B từ năm 1993 là không có căn cứ, trường hợp nếu có phát sinh tranh chấp về việc mua bán sạp vào năm 1993 thì chỉ người có tên trong hợp đồng kinh tế mới có quyền phát sinh tranh chấp với Ban Quản lý chợ B, không có các thông tin hồ sơ liên quan đến chợ cũ B với bà Đ.

Tại Điều 472 Bộ luật Dân sự quy định về hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê; Điều 474 Bộ luật Dân sự quy định về thời hạn thuê là theo thỏa thuận; Điều 482 Bộ luật Dân sự quy định về trả lại tài sản thuê thì khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong giai đoạn chậm trả. Việc bà Đ không thỏa thuận thống nhất với Doanh nghiệp T để tiếp tục thuê mặt bằng ki ốt, nên phải có nghĩa vụ trả lại tài sản cho Doanh nghiệp T và trả tiền thuê trong giai đoạn chậm trả theo quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Đ phải có nghĩa vụ trả lại sạp số 12 lô A, chợ B, thuộc khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T, là có căn cứ. Tuy nhiên không tuyên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng chợ và không xem xét buộc bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân T phải trả lại tiền thế chân 15.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Đ là còn thiếu sót và căn cứ Điều 255, 256 và 490 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là chưa chính xác. Do đó, cần áp dụng Điều 422, 472, 474, 482 Bộ luật Dân sự tuyên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 14/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp T với bà Nguyễn Thị Đ; bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp T trả lại cho bà Đ 15.000.000 đồng tiền thế chân; bà Đ trả lại sạp số 12, lô A, chợ B, thuộc khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp T.

[4] Ngày 20/8/2018, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với số tiền 3.240.000 đồng; đến ngày 14/11/2018 nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Về án phí: Bà Đ sinh năm 1957, tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án thì bà Đ đã 62 tuổi, là người cao tuổi nên được xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn buộc bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ Điều 422, 472, 474, 482 Bộ luật Dân sự,

- Căn cứ 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng chợ (sạp)”.

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 14/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T với bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải có nghĩa vụ trả lại sạp số 12, lô A, chợ B, thuộc khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T, có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đường chợ;
- + Hướng Tây giáp lô sau khu A;
- + Hướng Bắc giáp đường hông thoát hiểm của chợ;
- + Phía Nam giáp ki ốt số 11.

(có sơ đồ vị trí kèm theo).

Buộc bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Đình chỉ xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu trả tiền thuê sạp.

1.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0027370 ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T 575.000 đồng (năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0017466 ngày 16/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án theo 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

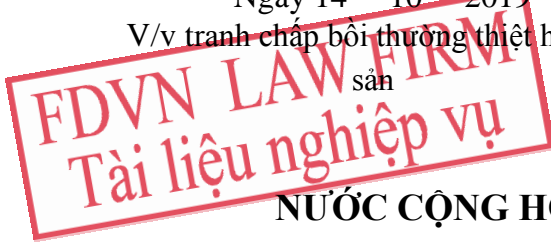
**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bản án số: 268 /2019/DS-PT

Ngày 14 – 10 – 2019

V/v tranh chấp bồi thường thiệt hại tài sản



NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Văn Út

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 228/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2019 về việc tranh chấp bồi thường thiệt hại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1977 (Có mặt).

Địa chỉ: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn:

1. Bà Trần Xuân L, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Lê Thị S trình bày:

Năm 2016, bà S có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng của ông Nguyễn Quốc K và bà Trần Xuân L đối với phần đất có diện tích 160m² tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Thời hạn hợp đồng tính từ ngày 22 tháng 8 năm 2016 đến hết ngày 22 tháng 8 năm 2021, giá thuê hàng năm 30.000.000 đồng. Bà S đã thanh toán xong cho ông K và bà L tiền thuê đối với thời gian bà S sử dụng mặt bằng thực tế.

Trong quá trình sử dụng, do mặt bằng thấp nên nước lên ngập nền nhà đã ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bà S, bà S có đề nghị phía ông K và bà L cùng nhau nâng cao mặt bằng thuê để bà S sử dụng, nhưng ông K và bà L không đồng ý nâng nền theo yêu cầu của bà S, mà buộc bà phải di dời nhà và trả lại mặt bằng cho ông K và bà L.

Đến tháng 10/2018, bà S di dời toàn bộ ngôi nhà đã xây dựng trên phần đất thuê để trả lại đất cho ông K và bà L. Việc di dời nhà đã gây thiệt hại về tài sản của bà S là ngôi nhà đã được xây dựng trước đó. Do đó, bà yêu cầu ông K và bà L có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà S số tiền bằng 85.000.000 đồng.

- Bà Trần Xuân L và ông Nguyễn Quốc K thống nhất trình bày:

Ông K và bà L xác định việc ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa ông và bà S như bà S trình bày là đúng. Khi ký kết hợp đồng, không có giao kết ông và bà phải có trách nhiệm nâng mặt bằng để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của người thuê. Do sau khi ký kết hợp đồng, Nhà nước có nâng lộ lên nên ảnh hưởng đến việc sử dụng của bà S, vì trời mưa nước tràn vào nhà bà S. Bà S có đến yêu cầu ông và bà phải có nghĩa vụ nâng mặt bằng cho bà S sử dụng, nhưng ông và bà không đồng ý, nên bà S tự ý di dời ngôi nhà và trả lại mặt bằng cho ông và bà. Thời điểm di dời bà S đã chủ động thanh toán xong số tiền thuê mặt bằng cho ông và bà tương ứng với thời gian đã sử dụng. Việc bà S di dời nhà là do bà S tự ý di dời, nên ông và bà không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S về việc yêu cầu ông Nguyễn Quốc K và bà Trần Xuân L trả số tiền 85.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/8/2019, bà Lê Thị S có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc bà Trần Xuân L và ông Nguyễn Quốc K phải bồi thường cho bà S số tiền 85.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của

Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lê Thị S không đồng ý với bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S buộc ông Nguyễn Quốc K và bà Trần Xuân L bồi thường cho bà S số tiền 85.000.000 đồng, do di dời ngôi nhà được xây dựng trên nền đất thuê của ông K và bà L bị thiệt hại nên bà S có đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của bà Lê Thị S, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Ngày 22/8/2016, giữa bà S với ông K và bà L có ký kết hợp đồng về việc ông K và bà L cho bà S thuê phần đất diện tích 160m², tọa lạc tại khóm 7, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời. Thời hạn thuê 05 năm, tính từ ngày 22/8/2016 đến ngày 22/8/2021; giá thuê mỗi năm số tiền 30.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà S đã xây dựng nhà trên phần đất thuê để phục vụ cho việc kinh doanh. Quá trình sử dụng, do mặt bằng thấp nên bị nước ngập tràn vào nhà, bà S yêu cầu ông K và bà L thực hiện nghĩa vụ nâng mặt bằng cho bà S sử dụng, nhưng ông K và bà L không đồng ý là thực tế có xảy ra. Tuy nhiên theo nội dung hợp đồng thuê đất giữa bà S với ông K và bà L ký kết ngày 22/8/2016 không có điều khoản giao kết về trách nhiệm của ông K và bà L trong việc nâng mặt bằng theo yêu cầu sử dụng của bà S. Khi ký kết hợp đồng, bà S biết rõ vị trí, hiện trạng phần đất mà bà ký kết hợp đồng thuê nhưng bà S vẫn đồng ý thuê. Do đó, trong quá trình thuê sử dụng bà S có trách nhiệm tự nâng mặt bằng để đảm bảo việc sử dụng theo nhu cầu của mình; ông K và bà L không có trách nhiệm phải nâng mặt bằng để cho bà S sử dụng theo yêu cầu của bà S. Trong quá trình sử dụng, do mặt bằng thấp, bị nước tràn gây ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh nên bà S chủ động đã di dời nhà trả lại đất cho ông K và bà L. Bà S cho rằng ông K và bà L ép buộc bà di dời nhà để trả lại đất cho ông K và Lạc, nhưng bà S không có chứng cứ chứng minh. Như vậy, việc này không có lỗi của ông K và bà L, nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà S về việc buộc ông K và bà L bồi thường thiệt hại cho bà S số tiền bằng 85.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Tại cấp phúc thẩm, bà S cũng không chứng minh được việc bà S di dời nhà trả lại đất thuê cho ông K và bà L là do lỗi của ông K và bà L, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà S cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[4] Do kháng cáo của bà S không được chấp nhận, nên bà S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị S về việc buộc ông Nguyễn Quốc K và bà Trần Xuân L bồi thường thiệt hại cho bà S số tiền 85.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm bà Lê Thị S phải chịu 4.250.000 đồng. Bà S đã dự nộp 2.125.000 đồng theo biên lai thu số 0002883 ngày 22/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, đối trừ bà S còn phải nộp tiếp 2.125.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Lê Thị S phải chịu 300.000 đồng. Ngày 19/8/2019, bà S đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002558 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

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

Các thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Văn Út - Phạm Việt Trung

Nguyễn Thành Lập

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 77/2019/KDTM-ST

Ngày: 22/11/2019

v/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt
bằng.

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Khắc Hưng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Quý;
2. Bà Đặng Thị Thanh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngự - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 42/2019/TLST/KDTM ngày 17 tháng 7 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 590/2019/QĐST-KDTM ngày 09 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 397/2019/QĐST-KDTM ngày 01 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích T

Trụ sở: Số A đường B, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Phan Tô Anh Trâm (văn bản uỷ quyền số 07/GUQ-DVCI ngày 20/11/2019, có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH thương mại vận tải TH

Trụ sở: Số A đường số B, phường C, Quận D, Tp. Hồ Chí Minh.

(Bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích T (gọi tắt là công ty Công ích) và Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH (gọi tắt là công ty TH) cùng ký hợp đồng cho thuê đất số 74/HĐTĐ-QLN/2018 ngày 02/11/2018. Theo nội dung hợp

đồng thì Công ty TH thuê mặt bằng số 623 Quốc lộ 1A, Khu phố 3, phường Linh Xuân, T. Thời hạn hợp đồng thuê đất là 12 tháng tính từ ngày 01/7/2018 đến hết ngày 30/6/2019 (*hợp đồng vẫn chưa thanh lý*); diện tích sử dụng là 7.082,6 m², giá cho thuê là 79.467.000 đồng/tháng. Sau khi đối chiếu công nợ, Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH còn nợ tiền thuê tính đến hết ngày 22/11/2019 là: 73.071.000 đồng.

Nay nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH trả lại số tiền thuê còn thiếu 73.071.000 đồng và lãi suất quá hạn theo thỏa thuận: 0.1275%/ngày như thỏa thuận là: 4.313.691 đồng. Tổng cộng yêu cầu là: 77.384.691 đồng.

Bị đơn công ty TH có người đại diện theo ủy quyền xác định: Về nội dung hợp đồng đúng như nguyên đơn trình bày, bị đơn thừa nhận còn thiếu tiền thuê nhưng do việc kinh doanh khó khăn nên chưa thực hiện được việc thanh toán. Nay bị đơn đồng ý trả số tiền nêu trên. Ngoài ra đề nghị nguyên đơn xem xét gia hạn hợp đồng cho bị đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm có:

** Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:*

- Đơn khởi kiện;
- Giấy ủy quyền;
- Hồ sơ pháp lý nguyên đơn (bản sao);
- Hợp đồng cho thuê đất (bản sao);
- Báo phát gửi hồ sơ khởi kiện cho bị đơn;
- Hóa đơn giá trị gia tăng (bản pho to).

** Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp:*

- Giấy ủy quyền;
- Bản tự khai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa công ty Công ích và công ty TH phát sinh từ quan hệ hợp đồng thương mại về thuê mặt bằng đây là loại tranh chấp được quy định tại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hai bên thỏa thuận tranh chấp được giải quyết tại Tòa án nhân dân quận Thủ Đức nơi nguyên đơn có trụ sở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử áp dụng điểm a và điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1 Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng cho thuê đất số 74/HĐTĐ-QLN/2018 ngày 02/11/2018 giữa các bên được lập bằng văn bản và xác lập hoàn toàn tự nguyện là phù hợp với quy định của pháp luật.

2.2 Về nội dung hợp đồng: Công ty Công ích cho công ty TH thuê mặt bằng số 623 Quốc lộ 1A, Khu phố 3, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức. Thời hạn hợp đồng thuê nhà là 12 tháng tính từ ngày 01/7/2018 đến hết ngày 30/6/2019 (*hợp đồng vẫn chưa thanh lý*); diện tích sử dụng là 7.082,6 m², giá cho thuê là 79.467.000 đồng/tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng, công ty TH đã thanh toán còn thiếu tiền thuê từ ngày 01/12/2018 đến hết ngày 01/6/2019 tổng số tiền 476.802.000 đồng, quá trình tố tụng bị đơn đã thanh toán được một phần. Tính cho đến khi kết thúc hợp đồng, bị đơn chưa thanh toán 73.071.000 đồng, như vậy lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty TH đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo thỏa thuận: 0,1275%/ngày là phù hợp. Tiền lãi được tính = 73.071.000 đồng x 0,1275%/ngày x 169 ngày = 4.313.691 đồng.

Việc tiếp tục gia hạn hợp đồng hay thanh lý hợp đồng và giải quyết tiền kỹ quỹ do nguyên đơn không có yêu cầu nên sẽ được các bên thỏa thuận và tự giải quyết sau hoặc có tranh chấp sẽ được giải quyết trong vụ án khác là đảm bảo quyền tự định đoạt của đương sự cũng như thẩm quyền của Tòa án được quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai và tài liệu chứng cứ của nguyên đơn để xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa thanh toán, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 11; 297; 300; 301 và 306 Luật Thương Mại;

Căn cứ Điều 357; 468; 472; 481; 482; 500 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 10; Điều 12; Điều 126; Điều 167 Luật Đất đai

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2014;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng*” đối với Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH phải trả cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích T số tiền: 77.384.691 (Bảy mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn, sáu trăm chín mươi một) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại Vận tải TH phải nộp 3.869.235 (Ba triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, hai trăm ba mươi lăm) đồng.

Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 11.536.040 đồng theo biên lai thu số 0003346 ngày 11/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự T, Tp. Hồ Chí Minh.

3. Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Đinh Khắc Hưng

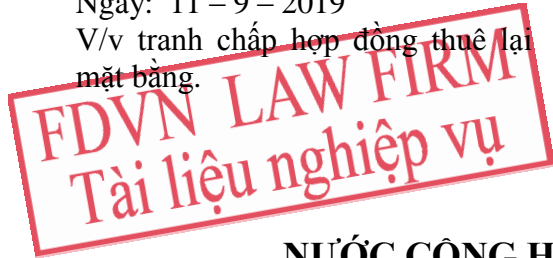
**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 20/2019/KDTM - PT

Ngày: 11 – 9 – 2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê lại
mặt bằng.



NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn.

Ông Vũ Việt Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2019/TLPT – KDTM ngày 28 tháng 5 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng thuê lại mặt bằng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2019/KDTM – ST ngày 16 tháng 4 năm 2014 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2019/QĐ – PT ngày 28 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2019/QĐ – PT ngày 27 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D.

Trụ sở: đường K, phường C1, quận C, Tp Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Lê Lan P, sinh năm 1979, trú tại: đường M, phường T, quận L, thành phố Đà Nẵng và ông Nguyễn Văn

T, sinh năm 1970, trú tại: đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 04/7/2018 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cp D). Có mặt

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần F Việt Nam.

Địa chỉ: đường Đ, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hồ Z, sinh năm 1976, địa chỉ liên hệ: Đường E, phường B, quận T, Tp. Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số: 01/2019/FNB-GUQ, ngày 05/06/2019). Có mặt

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

+ Công ty Cổ phần Đầu tư DT – M (tên cũ là Công ty Cổ phần D – M)

Địa chỉ: đường H, Quận C, Tp Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Trần Quốc T, chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch HĐQT Công ty (theo Giấy ủy quyền số: 04/UQ/DT-M/2019 ngày 20/8/2019). Có mặt

+ Công ty TNHH N

Địa chỉ: đường S, phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Bà Hoàng Thị Cẩm N, chức vụ: Giám đốc Công ty, là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty Cổ phần D trình bày:*

Công ty Cổ phần D (sau đây gọi tắt là Công ty D) và Công ty TNHH N (gọi tắt là Công ty N) có ký kết hợp đồng số 36/HĐKT/DHC-NGO ngày 18/8/2017 về việc thuê và cho thuê mặt bằng tầng 1, 4, 5 và tầng mái của Du thuyền nổi H tại đường Đ, phường T, quận T, Tp. Đà Nẵng.

Công ty Cổ phần F Việt Nam (gọi tắt là Công ty F Việt Nam) thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty N tại Hợp đồng số 36/HĐKT/DHC-NGO ngày 18/8/2017, kể từ ngày 18/8/2017, theo phụ lục hợp đồng số 01 ngày 20/12/2017 được ký giữa ba bên gồm Công ty D, Công ty N và Công ty F Việt Nam.

Ngày 23/12/2017, Công ty D và Công ty F Việt Nam ký lại hợp đồng số 42/HĐKT/DHC-NGO (gọi tắt là Hợp đồng số 42) để tiếp tục thuê mặt bằng nói trên. Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 18/8/2017, mục đích thuê: Sử dụng cho mục đích khai thác kinh doanh thương mại của Công ty F Việt Nam. Giá thuê mặt bằng thỏa thuận: 660.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế VAT), chưa bao gồm tiền điện,

nước; các loại thuế, phí và lệ phí khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty F Việt Nam. Tiền thuê mặt bằng từ tháng 3/2018 trở đi, Bên B (Công ty F Việt Nam) sẽ thanh toán cho Bên A (Công ty D) hằng tháng trong khoảng thời gian từ ngày 25 – 30 của tháng trước liền kề. Phí dịch vụ riêng và phí dịch vụ chung phải được thanh toán trong thời gian 7 ngày kể từ ngày nhận được bảng kê thông báo chi phí, yêu cầu thanh toán và các chứng từ hợp lệ”.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty F Việt Nam không thanh toán đúng hạn, gồm các khoản: tiền thuê mặt bằng tháng 5,6/2018, nhận nợ tiền điện, nước kỳ từ 18/11/2017-18/12/2017 từ Công ty N, nợ tiền điện, nước từ 18/01/2018-03/7/2018. Công ty D đã nhiều lần làm việc và có các văn bản đề nghị Công ty F Việt Nam trả các khoản tiền còn nợ, tuy nhiên Công ty F Việt Nam vẫn cố tình không hợp tác, không thanh toán. Đến ngày 26/6/2018, Công ty D chính thức cho dừng Hợp đồng số 42 nói trên.

Nay Công ty D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty F Việt Nam phải trả cho Công ty D số tiền là 1.703.719.415 đồng, trong đó bao gồm:

- Tiền thuê mặt bằng tháng 05/2018: 660.000.000 đồng; Tiền lãi chậm thanh toán của tiền thuê mặt bằng tháng 5/2018 tính từ 01/5/2018 đến 16/4/2019: $660.000.000 \text{đồng} \times 14\%/\text{năm} \times 351 \text{ ngày} = 88.855.890 \text{ đồng}$.

- Tiền thuê mặt bằng tháng 06/2018 tính đến 26/6/2018 (26 ngày): 572.000.000 đồng; Tiền lãi chậm thanh toán của tiền thuê mặt bằng tháng 6/2018 tính từ 01/6/2018 đến 16/4/2019: $572.000.000 \text{đồng} \times 14\%/\text{năm} \times 320 \text{ ngày} = 70.207.123 \text{ đồng}$.

- Tiền dịch vụ điện, nước nhận chuyển giao từ Công ty N, số tiền 13.800.201 đồng. Tiền điện, nước Công ty F Việt Nam sử dụng từ 18/01/2018 đến 03/7/2018 là 268.436.497 đồng. Tổng số tiền điện, nước phải trả là 282.236.698 đồng. Tiền lãi chậm thanh toán của tiền điện, nước tính từ 10/7/2018 đến 16/4/2019: $282.236.698 \text{đồng} \times 14\%/\text{năm} \times 281 \text{ ngày} = 30.419.704 \text{ đồng}$.

Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 42 giữa Công ty D và Công ty F Việt Nam.

Đối với số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng, do Công ty F Việt Nam không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn, đã vi phạm các thỏa thuận đã cam kết tại Hợp đồng số 42 được quy định tại khoản 7.1 Điều 7, Khoản 12.3 Điều 12, Khoản 10.1 Điều 10 nên Công ty D có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không trả lại số tiền đặt cọc Công ty F Việt Nam.

** Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần F Việt Nam trình bày:*

Công ty F Việt Nam xác nhận nội dung Hợp đồng thuê mặt bằng số 42. Công ty F Việt Nam đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 42. Công ty F Việt Nam xác nhận tiền thuê mặt bằng tháng 5/2018 và tháng 6/2018 chưa trả cho Công ty D vì lý do: vào tháng 4/2018 xuất hiện Công ty Cổ phần D – M làm văn bản yêu cầu Công ty F Việt Nam thanh toán tiền thuê mặt bằng nên Công ty F Việt Nam không biết phải thanh toán tiền cho Công ty nào nên đến nay vẫn chưa trả tiền thuê mặt bằng tháng 5 và 6/2018. Công ty F Việt Nam không vi phạm Hợp đồng số 42 nên không chấp nhận trả tiền thuê mặt bằng tháng 5 và tháng 6 năm 2018 và tiền lãi phát sinh.

Đối với tiền điện, nước, bảo vệ môi trường thì Công ty F Việt Nam thừa nhận còn nợ tiền điện nước đã sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh từ ngày 18/11/2017 đến ngày 03/7/2018 cụ thể: nợ tổng cộng số tiền: 282.236.698 đồng và đồng ý trả khoản tiền còn nợ và tiền lãi phát sinh tính từ 10/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Do bị đơn không vi phạm Hợp đồng số 42 nên tiền đặt cọc bị đơn xin được lấy lại. Đối với tài sản là động sản thì bị đơn có yêu cầu xin được nhận lại. Về kết quả thẩm định giá là bất động sản mà bị đơn đã đầu tư ban đầu, Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC Value - Chi nhánh Đà Nẵng định giá là quá thấp đề nghị Tòa án xem xét lại kết quả thẩm định.

** Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần DT- M trình bày:*

Do có thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần – đăng ký thay đổi lần thứ 6 do Sở KHĐT thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04/4/2018, Công ty Cổ phần D-M (gọi tắt là Công ty D – M) có văn bản gửi đến các doanh nghiệp/cá nhân đang thuê mặt bằng tại dự án để thông báo việc thay đổi thông tin liên quan đến Công ty D-M (như: người có thẩm quyền của Công ty D-M, địa điểm Văn phòng) và đề nghị các doanh nghiệp/cá nhân liên hệ Công ty D-M để bàn việc thanh lý Hợp đồng đã ký với Công ty D và ký lại Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty D-M trên cơ sở kế thừa toàn bộ nội dung trong hợp đồng mà các doanh nghiệp/cá nhân đã ký với Công ty D. Các doanh nghiệp/cá nhân đã tiến hành thực hiện thủ tục này, ngoại trừ Công ty F Việt Nam vẫn thực hiện hợp đồng với Công ty D.

Việc Công ty D sử dụng diện tích tại dự án để cho bên thứ ba thuê lại là phù hợp với nội dung tại Hợp đồng số 109/2016/D MR-D và các phụ lục đính kèm. Đối với tranh chấp giữa Công ty D và Công ty F Việt Nam thì Công ty Cổ phần DT- M đề nghị quý Tòa xét xử theo quy định.

Trong quá trình thuê, Công ty D không có xây dựng gì trên mặt bằng được thuê, nhưng Công ty F Việt Nam, Công ty N có sửa chữa một số hạng mục để thuận tiện cho việc kinh doanh. Hiện tại, trên khu vực thuê vẫn còn một số trang thiết bị, tài sản là động sản của Công ty F Việt Nam, Công ty N mà Tòa án giao cho Công ty DT-M quản lý theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 16/11/2018. Đối với tài sản là động sản, các đương sự có yêu cầu Tòa án xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH N trình bày:*

Công ty N nhận được thông báo bổ sung người tham gia tố tụng số 13B/TB-TLVA và Công văn 299 ngày 31/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà về việc bổ sung thủ tục yêu cầu độc lập nhưng đến nay Công ty N chưa có đơn yêu cầu độc lập đối với bất kỳ Công ty nào có liên quan.

Công ty N có ý kiến về giá trị tài sản đã chuyển giao cho Công ty Cổ phần F Việt Nam như sau:

- Tài sản đầu tư tại du thuyền D- M với tổng trị giá là 2.469.502.439 đồng là chi phí xây dựng phần bất động sản tại tầng 4, 5 và tầng mái- có hồ sơ kèm theo.

- Trách nhiệm và quyền lợi của Công ty N với các đối tác tầng 1 trong khoảng thời gian từ 23/8/2017 đến 23/12/2017.

Những tài sản nêu trên, các hợp đồng kinh tế diễn ra giữa các bên là có thực và đang trong quá trình thương thảo, chúng tôi mong muốn được làm rõ xác nhận giá trị đầu tư ban đầu và mong Tòa án quận Sơn Trà xem xét quyền lợi hợp pháp của chúng tôi tại du thuyền D- M. Đối với tài sản là động sản thì Công ty có yêu cầu xin được nhận lại. Về kết quả thẩm định giá là bất động sản mà Công ty đã đầu tư ban đầu, Công ty cổ phần thẩm định giá BTC Value- Chi nhánh Đà Nẵng định giá là quá thấp đề nghị Tòa án xem xét lại kết quả thẩm định.

** Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC Value - Chi nhánh Đà Nẵng trình bày:*

Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC Value - Chi nhánh Đà Nẵng và Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có ký kết các Hợp đồng số: 5190006AA/BTCĐN-TAST và Hợp đồng số: 519006AB/BTCĐN-TAST ngày 27/01/2019 trên cơ sở đơn yêu cầu thẩm định giá tài sản của Công FNB Việt Nam và Công ty N, ngày 10 tháng 01 năm 2019. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà vào ngày 16/11/2018 và Biên bản khảo sát hiện trạng ngày 28/01/2019 của Công ty Cổ phần thẩm định giá BTCvalue – Chi nhánh Đà Nẵng. Ngày 06/03/2019 Công ty Cổ phần thẩm định giá BTC Value - Chi nhánh Đà Nẵng có Báo cáo kết quả thẩm định giá số 5190042/CT-BTCVALUEĐN xác định tài sản xây dựng của Công ty F Việt Nam có giá trị còn lại 161.990.525đồng (Một trăm sáu mươi một triệu chín trăm chín mươi nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng). Và Báo cáo kết quả thẩm định giá số 5190043/CT-BTCVALUEĐN xác định tài sản xây dựng của Công ty N có giá trị còn lại 777.284.681đồng (Bảy trăm bảy mươi bảy triệu hai trăm tám mươi tư nghìn sáu trăm tám mươi một đồng).

** Tại phiên tòa sơ thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, Tp Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 269, 270, 271, 306 của Luật Thương mại, Điều 481 của Bộ luật dân sự: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần D:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 42/HĐKT/DHC-NGO ngày 23/12/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần D với Công ty Cổ phần F Việt Nam.

- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền thuê mặt bằng tháng 5 và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01/5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm; Tiền thuê mặt bằng tháng 6 và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 01/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền điện, nước và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 10/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định trong hợp đồng nên nguyên đơn không hoàn trả tiền đặt cọc cho bị đơn là có cơ sở.

- Tài sản là động sản mà Công ty F Việt Nam và Công ty N đã đầu tư vào quá trình hoạt động kinh doanh theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2018 thì đề nghị Tòa án tuyên trả lại cho Công ty và Công ty N.

* Với nội dung trên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2019/KDTM-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 306 của Luật Thương mại;
- Căn cứ Điều 428, 472, 473, 474, 475, 476, 481, 482 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Án lệ số 09/2016/AL về xác định lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường và việc trả lãi trên số tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại
- Căn cứ 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D đối với bị đơn Công ty Cổ phần F Việt Nam.

Tuyên xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số: 42/HĐKT/DHC-NGO ngày 23/12/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần D với Công ty Cổ phần F Việt Nam.

2. Buộc Công ty Cổ phần F Việt Nam phải trả cho Công ty Cổ phần D tổng số tiền 1.703.719.414 đồng (Một tỷ bảy trăm lẻ ba triệu bảy trăm mười chín nghìn bốn trăm mười bốn đồng).

3. Công ty Cổ phần DT-M có trách nhiệm giao lại các tài sản là động sản cho Công ty TNHH N bao gồm:

- 3.1. Chậu rửa 1 hộc kích thước 1m x 0,8m, số lượng 01 cái.
- 3.2. Chậu rửa 2 hộc kích thước 1m x 0,8m , số lượng 02 cái.
- 3.3. Giá đỡ chén kích thước 1,35m x 0,3m , số lượng 03 cái.
- 3.4. Thớt inox kích thước 0,5m x 0,8m , số lượng 01 cái.
- 3.5. Bàn soạn kích thước 1,3m x 0,7m , số lượng 01 cái.
- 3.6. Tủ mát kích thước 1,5m x 0,6m , số lượng 02 cái.
- 3.7. Tủ hấp chén kích thước 1,3m x 0,7m , số lượng 01 cái.
- 3.8. Bàn hai ngăn kích thước 1,3m x 0,7m , số lượng 03 cái.

- 3.9. Bàn một ngăn kích thước 0,8m x 0,8m , số lượng 01 cái.
- 3.10. Bàn rửa một hộc kích thước 0,6m x 0,6m , số lượng 01 cái.
- 3.11. Kệ ghế kích thước 0,8m x 0,6m , số lượng 01 cái.
- 3.12. Kệ gia vị kích thước 0,3m x 1,5m , số lượng 04 cái.
- 3.13. Lò hâm 6 miệng, số lượng 01 cái.
- 3.14. Kệ để bếp hâm kích thước 1,6m x 0,8m , số lượng 01 cái.
- 3.15. Bếp Á 3 hong, lò khè, số lượng 02 cái.
- 3.16. Lò vi sóng 01 cái.
- 3.17. Quạt hút 01 cái.
- 3.18. Tủ đông hai miệng, số lượng 01 cái.

4. Công ty Cổ phần DT-M có trách nhiệm giao lại các tài sản là động sản cho Công ty Cổ phần F Việt Nam bao gồm:

- 4.1. Ghế giả gỗ bọc da, số lượng 8 cái.
- 4.2. Ghế chân sắt lưng gỗ nệm bọc da, số lượng 40 cái.
- 4.3. Ghế chân gỗ lưng ngòi bọc da, số lượng 10 cái.
- 4.4. Ghế chân gỗ bọc vải, số lượng 17 cái.
- 4.5. Ghế chân gỗ bọc vải có núm nút, số lượng 31 cái.
- 4.6. Bàn gỗ có kích thước 80 x 80, số lượng 13 cái.
- 4.7. Bàn giả gỗ kích thước 90 x 90, số lượng 01 cái.
- 4.8. Ghế chân gỗ mặt đá băng dài (ghế băng dài) kích thước 40 x 1,6, số lượng 01 cái.
- 4.9. Tủ có hộc kích thước 40 x 1,4m , số lượng 01 cái.
- 4.10. Bàn có ngăn kéo kích thước 60 x 1,4m , số lượng 01 cái.
- 4.11. Ghế sofa chân gỗ đệm bọc vải + vải màu, số lượng 07 cái.
- 4.12. Bàn gỗ sofa 900 x 500, số lượng 01 cái.
- 4.13. Ghế băng sofa màu xanh chân gỗ bọc vải 900 x 1,6, số lượng 01 cái.
- 4.14. Ghế sofa màu ghi 900 x 900, số lượng 01 cái.
- 4.15. Bàn sofa tròn, chân sắt, mặt bằng gỗ, số lượng 01 cái.

4.16. Ghế giả mây treo bằng sắt, số lượng 01 cái.

4.17. Ghế sắt mui đồng, số lượng 02 cái.

4.18. Ghế bar cao 800 chân inox đồng, đệm bọc da đen, số lượng 54 cái (01 cái ghế bị hư).

4.19. Bàn bar chân inox đồng mặt nhựa, số lượng 19 cái.

4.20. Hai chậu rửa inox rời 600 x 600 trên tầng mái, số lượng 02 cái.

4.21. Bàn chữ X chân gỗ mặt đá kích thước 2,5 x 1,2m , số lượng 01 cái.

Tất cả các tài sản trên được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2018 hiện Công ty Cổ phần DT -M đang quản lý.

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, 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.

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 63.111.582 đồng bị đơn Công ty Cổ phần F Việt Nam phải chịu theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn Công ty Cổ phần D không phải chịu án phí KDTM sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần D 30.670.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 008868 ngày 19 tháng 7 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí thẩm định giá 4.000.000đồng Công ty Cổ phần F Việt Nam phải chịu (Đã nộp).

Chi phí thẩm định giá 7.600.000đồng Công ty TNHH N phải chịu (Đã nộp).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Ngày 02/5/2019 bị đơn Công ty F Việt Nam có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: bản án sơ thẩm chưa xem xét một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ, các tình tiết liên quan, lời khai của nhân chứng đã gây thiệt hại đến quyền lợi chính đáng của Công ty F Việt Nam.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hồ Zdu - đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty F Việt Nam giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại việc Bản án sơ thẩm với nội dung: Công ty F Việt Nam không vi phạm hợp đồng số 42 nên không chấp nhận trả tiền thuê mặt bằng tháng 5 và tháng 6 năm 2018 và tiền lãi phát sinh và xin được lấy lại khoản tiền đặt cọc là 660.000.000 đồng; Bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn phản tố của Công ty F Việt Nam và buộc Công ty F Việt Nam chịu chi phí thẩm định giá 4.000.000đ là không đúng quy định của pháp luật.

Đại diện hợp pháp của Công ty D không chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty F Việt Nam, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

I. Trong quá trình thụ lý, giải quyết ở cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật TTDS.

II. Về nội dung vụ án:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

1.1. Về chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 42/HĐKT/DHC-NGO ngày 23/12/2017, trả tiền thuê mặt bằng tháng 5,6/2018 và tiền lãi chậm trả: Theo thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng: *“Tiền thuê mặt bằng được thanh toán như sau: Tiền thuê mặt bằng từ tháng 03/2018 trở đi Bên B sẽ thanh toán cho Bên A hằng tháng trong khoản thời gian từ ngày 25 - 30 của tháng trước liền kề”*. Công ty F Việt Nam chỉ mới thanh toán tiền thuê mặt bằng đến tháng 4/2018, không thanh toán tiền thuê mặt bằng, chi phí điện nước tháng 5/2018 cho Công ty D là vi phạm nghĩa vụ thanh toán được quy định tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng. Theo quy định tại khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng: *“Bên B vi phạm một trong các quy định tại Điều 10.1 của Hợp đồng (thanh toán tiền thuê, tiền phí dịch vụ ...) thì Bên A có quyền chấm dứt hợp đồng thuê này bằng văn bản gửi cho Bên B”*. Các quy định của Hợp đồng số 42 phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự về đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Do đó Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty D, buộc Công ty F Việt Nam phải thanh toán tiền thuê mặt bằng tháng 5 và tháng 6 năm 2018 (đến ngày 26/6/2018) cho Công ty D với số tiền là 1.232.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật và buộc Công ty F Việt Nam phải trả tiền lãi chậm trả

14%/năm của tiền thuê tháng 5 và 6/2018 tính đến ngày 16/4/2019 là phù hợp với Điều 306 Luật thương mại và Án lệ số 09/2016.

1.2. Về yêu cầu đòi với tiền lãi của tiền điện nước: tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn chấp nhận trả tiền lãi trên số tiền điện nước còn nợ 282.236.698 đồng nên bản án sơ thẩm quyết định buộc Công ty F Việt Nam phải trả: $(282.236.698 \text{ đồng} \times 14\%/365 \text{ ngày} \times 281 \text{ ngày}) = 30.419.703 \text{ đồng}$ là có căn cứ.

1.3. Đối với số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng của Công ty F Việt Nam: Do Công ty F Việt Nam đã vi phạm các thỏa thuận cam kết tại Hợp đồng 42 dẫn đến Công ty D đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tại khoản 7.1 Điều 7 quy định: *“Tiền đặt cọc sẽ không được hoàn trả nếu Bên B vi phạm các nội dung của hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng trước hạn”*. Quy định này phù hợp với khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Công ty F Việt Nam, không buộc Công ty D hoàn trả lại tiền đặt cọc cho Công ty F Việt Nam là có căn cứ.

2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Tòa án nhân dân quận Sơn Trà đã ra thông báo đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, song bị đơn không đóng tiền tạm ứng án phí, do đó yêu cầu của bị đơn không được xem xét giải quyết trong vụ án này là có căn cứ pháp luật.

Vì các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS bác đơn kháng cáo của Công ty F Việt Nam; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty F Việt Nam có đơn kháng cáo đối với các nội dung của bản án sơ thẩm có liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Công ty N và Công ty DT – M không kháng cáo. Do đó, với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 16/4/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Công ty D (Bên A) và Công ty F Việt Nam (Bên B) ký kết và thực hiện Hợp đồng số 42/HĐKT/DHC-NGO ngày 23/12/2017 về việc thuê và cho thuê mặt bằng tầng 1, 4, 5 và tầng mái của Du thuyền nổi Happy Yatch tại đường Trần Hưng Đạo, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Công ty D cho rằng quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty F Việt Nam có vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 6.1, Điều 6; khoản 7.1 Điều 7, khoản 12.3 Điều 12, khoản 10.1 Điều 10 của Hợp đồng số 42, nên Công ty D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 42 giữa Công ty D và Công ty F Việt Nam.

- Buộc Công ty F Việt Nam phải trả cho Công ty D số tiền là 1.703.719.415 đồng, trong đó bao gồm: tiền thuê mặt bằng tháng 05, 06/2018 và tiền lãi chậm thanh toán của tiền thuê mặt bằng; tiền dịch vụ điện, nước nhận chuyển giao từ Công ty N, tiền điện, nước Công ty F Việt Nam sử dụng từ 18/01/2018 đến 03/7/2018 và tiền lãi chậm thanh toán của tiền điện, nước tính từ 10/7/2018 đến 16/4/2019.

Đối với số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng, do Công ty F Việt Nam vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty D có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và không trả lại số tiền đặt cọc cho Công ty F Việt Nam.

[3] Công ty F Việt Nam đồng ý chấm dứt thực hiện Hợp đồng số 42; xác nhận số nợ nhận tiền thuê mặt bằng tháng 5,6/2018 nhưng không đồng ý trả tiền chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng; đồng ý trả tiền điện nước đã sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh từ ngày 18/11/2017 đến ngày 03/7/2018, số tiền: 282.236.698 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ 10/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm. Công ty F Việt Nam cho rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Công ty chưa thanh toán là do không biết phải thanh toán cho Công ty D – M là chủ sở hữu tài sản cho thuê hay Công ty D là bên cho thuê. Công ty F Việt Nam yêu cầu được nhận lại số tiền đặt cọc và tài sản là động sản đã gắn vào bất động sản cho thuê.

[4] Xét việc chấm dứt Hợp đồng số 42 thì thấy: Công ty Cổ phần DT- M (trước đây là Công ty Cổ phần D- M) là chủ đầu tư và quản lý dự án Bến du thuyền và Câu lạc bộ thể thao dưới nước, trong đó có Du thuyền Happy Yacht, đường Trần Hưng Đạo, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận tại Điều 4 Hợp đồng số 109/2016/D MR-D ngày 02/01/2016 và Mục 1.3 Phụ lục số PL03/109/2018/DMR-D ngày 01/4/2018, thì Công ty DT- M đồng ý cho Công ty D cho thuê lại toàn bộ diện tích đã thuê. Theo quy định tại Điều 475 Bộ luật Dân sự

2015 thì bên thuê có quyền cho thuê lại tài sản mà mình đã thuê, nếu được bên cho thuê đồng ý. Do đó, việc Công ty D cho Công ty F Việt Nam thuê lại một phần diện tích Du thuyền Happy Yacht là phù hợp với thỏa thuận giữa các bên đương sự và đúng pháp luật. Công ty F Việt Nam phải có trách nhiệm thực hiện đúng các thỏa thuận đã ký kết với Công ty D tại Hợp đồng số 42.

[5] Theo thỏa thuận tại khoản 6.1, Điều 6 của Hợp đồng số 42 về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê: *“Tiền thuê mặt bằng được thanh toán như sau: ...Tiền thuê mặt bằng từ tháng 3/2018 trở đi, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A hằng tháng trong khoảng thời gian từ ngày 25 – 30 của tháng trước liền kề. Phí dịch vụ riêng và phí dịch vụ chung phải được thanh toán trong thời gian 7 ngày kể từ ngày nhận được bảng kê thông báo chi phí, yêu cầu thanh toán và các chứng từ hợp lệ”*. Như vậy, việc Công ty F Việt Nam không thanh toán các khoản tiền gồm tiền thuê mặt bằng tháng 5,6/2018, tiền điện nước nhận nợ từ Công ty N và tiền điện nước đã sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh từ ngày 18/11/2017 đến ngày 03/7/2018 là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 42 và quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự 2015. Công ty D đơn phương chấm dứt hợp đồng là phù hợp với thỏa thuận tại mục 12.3 Hợp đồng số 42 và Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015.

[6] Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 42 giữa Công ty D và Công ty F Việt Nam là có cơ sở. Bản án cấp sơ thẩm buộc Công ty F Việt Nam phải trả cho Công ty D số tiền nợ gốc tiền thuê mặt bằng tháng 05, 06/2018, tiền dịch vụ điện, nước nhận chuyển giao từ Công ty N, tiền điện, nước Công ty F Việt Nam sử dụng từ 18/01/2018 đến 03/7/2018 là đúng pháp luật; buộc Công ty F Việt Nam chịu lãi chậm thanh toán, theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường là 14%/năm đối với số tiền lãi phải trả là phù hợp với quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại và Án lệ số 09/2016/AL về xác định lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường và việc trả lãi trên số tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại. Cụ thể tổng số tiền Công ty F Việt Nam phải trả cho Công ty D là **1.703.719.414** đồng. Trong đó: số tiền thuê mặt bằng tháng 05/2018 là 660.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/5/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/4/2019 là $(660.000.000đ \times 14\%/năm \times 351 \text{ ngày}) = 88.855.899$ đồng; Tiền thuê mặt bằng tháng 06/2018 (tính đến ngày 26/6/2018 là ngày Công ty D chấm dứt hợp đồng) là 572.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/6/2018 đến ngày 16/4/2019 là $(572.000.000đ \times 14\%/năm \times 320 \text{ ngày}) = 70.207.123$ đồng; Tiền điện, nước còn nợ là 282.236.698 đồng và tiền lãi

tính từ ngày 10/7/2018 đến ngày 16/4/2019 là $(282.236.698 \text{ đồng} \times 14\%/năm \times 281 \text{ ngày}) = 30.419.415 \text{ đồng}$.

Đối với số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng, do Công ty F Việt Nam vi phạm hợp đồng dẫn đến Công ty D có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nên Bản án sơ thẩm không buộc Công ty D không hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc này cho Công ty F Việt Nam là phù hợp với thỏa thuận tại khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng số 42.

[7] Đối với việc không chấp nhận đơn phản tố của Công ty F Việt Nam và buộc Công ty F Việt Nam chịu chi phí thẩm định giá 4.000.000đ: Ngày 17/10/2018 Tòa án nhân dân quận Sơn Trà nhận được Đơn khởi kiện yêu cầu phản tố của Công ty F Việt Nam, yêu cầu Công ty D phải bồi thường thiệt hại tổng số tiền là 4.469.502.439 đồng. Cùng ngày Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng có Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phản tố số 785/TB-TA, theo đó thông báo cho Công ty FNB biết trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận thông báo phải nộp số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 56.234.000 đồng. Ngày 19/10/2018 Công ty F Việt Nam đã nhận được Thông báo 785/TB-TA của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, nhưng không thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố. Do vậy, Bản án sơ thẩm nhận định không xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty F Việt Nam trong cùng vụ án và Công ty F Việt Nam có quyền khởi kiện ở vụ án khác là đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty F Việt Nam có yêu cầu thẩm định giá đối với các tài sản là động sản trên diện tích mặt bằng thuê theo Hợp đồng 42. Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng đã ra quyết định thẩm định giá theo yêu cầu của Công ty F Việt Nam. Chi phí thẩm định giá là 4.000.000đ Công ty F Việt Nam đã tạm ứng và đã chi cho đơn vị thẩm định giá. Tuy nhiên, do Công ty F Việt Nam không thực hiện việc nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty D là có cơ sở được chấp nhận nên Bản án sơ thẩm buộc Công ty F Việt Nam phải chịu chi phí định giá 4.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[8] Tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty F Việt Nam, giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM – ST ngày 16 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

[10] Về án phí:

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên Công ty F Việt Nam phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 là $36.000.000đ \times (903.719.414 \times 3\%) = 63.111.582$ đồng.

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của Công ty FNB, giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên Công ty F Việt Nam phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Mục 2.2 Danh mục kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm thu tạm ứng án phí phúc thẩm đối với Công ty F Việt Nam với số tiền là 3.000.000đ, thể hiện tại Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 06/TB-TL ngày 06/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà và Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 7810 ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là vượt quá quy định nêu trên của Nghị quyết số 326, cần rút kinh nghiệm. Do vậy, án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng Công ty F Việt Nam phải nộp được trừ vào số tiền là 3.000.000đ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 7810 ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng và được hoàn trả số tiền còn lại là 1.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào

- Điều 293 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các điều 424, 475 và 481 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 306 của Luật Thương mại;
- Án lệ số 09/2016/AL về xác định lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường và việc trả lãi trên số tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.
- Căn cứ 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.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần F Việt Nam;

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM – ST ngày 16 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần D đối với bị đơn Công ty Cổ phần F Việt Nam.

Xử:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số: 42/HĐKT/DHC-NGO ngày 23/12/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần D với Công ty Cổ phần F Việt Nam.

2. Buộc Công ty Cổ phần F Việt Nam phải trả cho Công ty Cổ phần D tổng số tiền **1.703.719.414 đồng** (*Một tỷ bảy trăm lẻ ba triệu bảy trăm mười chín nghìn bốn trăm mười bốn đồng*).

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, 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.

3. Công ty Cổ phần DT-M có trách nhiệm giao lại các tài sản là động sản cho Công ty TNHH N bao gồm:

- 3.1. Chậu rửa 1 hộc kích thước 1m x 0,8m, số lượng 01 cái.
- 3.2. Chậu rửa 2 hộc kích thước 1m x 0,8m, số lượng 02 cái.
- 3.3. Giá để chén kích thước 1,35m x 0,3m, số lượng 03 cái.
- 3.4. Thớt inox kích thước 0,5m x 0,8m, số lượng 01 cái.
- 3.5. Bàn soạn kích thước 1,3m x 0,7m, số lượng 01 cái.
- 3.6. Tủ mát kích thước 1,5m x 0,6m, số lượng 02 cái.
- 3.7. Tủ hấp chén kích thước 1,3m x 0,7m, số lượng 01 cái.
- 3.8. Bàn hai ngăn kích thước 1,3m x 0,7m, số lượng 03 cái.
- 3.9. Bàn một ngăn kích thước 0,8m x 0,8m, số lượng 01 cái.
- 3.10. Bàn rửa một hộc kích thước 0,6m x 0,6m, số lượng 01 cái.
- 3.11. Kệ ghế kích thước 0,8m x 0,6m, số lượng 01 cái.
- 3.12. Kệ gia vị kích thước 0,3m x 1,5m, số lượng 04 cái.
- 3.13. Lò hâm 6 miệng, số lượng 01 cái.
- 3.14. Kệ để bếp hâm kích thước 1,6m x 0,8m, số lượng 01 cái.
- 3.15. Bếp Á 3 hong, lò khè, số lượng 02 cái.

3.16. Lò vi sóng 01 cái.

3.17. Quạt hút 01 cái.

3.18. Tủ đông hai ngăn, số lượng 01 cái.

4. Công ty Cổ phần DT-M có trách nhiệm giao lại các tài sản là động sản cho Công ty Cổ phần F Việt Nam bao gồm:

4.1. Ghế giả gỗ bọc da, số lượng 8 cái.

4.2. Ghế chân sắt lưng gỗ nệm bọc da, số lượng 40 cái.

4.3. Ghế chân gỗ lưng ngòi bọc da, số lượng 10 cái.

4.4. Ghế chân gỗ bọc vải, số lượng 17 cái.

4.5. Ghế chân gỗ bọc vải có núm nút, số lượng 31 cái.

4.6. Bàn gỗ có kích thước 80 x 80, số lượng 13 cái.

4.7. Bàn giả gỗ kích thước 90 x 90, số lượng 01 cái.

4.8. Ghế chân gỗ mặt đá băng dài (ghế băng dài) kích thước 40 x 1,6, số lượng 01 cái.

4.9. Tủ có hộc kích thước 40 x 1,4m, số lượng 01 cái.

4.10. Bàn có ngăn kéo kích thước 60 x 1,4m, số lượng 01 cái.

4.11. Ghế sofa chân gỗ đệm bọc vải + vải màu, số lượng 07 cái.

4.12. Bàn gỗ sofa 900 x 500, số lượng 01 cái.

4.13. Ghế băng sofa màu xanh chân gỗ bọc vải 900 x 1,6, số lượng 01 cái.

4.14. Ghế sofa màu ghi 900 x 900, số lượng 01 cái.

4.15. Bàn sofa tròn, chân sắt, mặt bằng gỗ, số lượng 01 cái.

4.16. Ghế giả mây treo bằng sắt, số lượng 01 cái.

4.17. Ghế sắt mui đồng, số lượng 02 cái.

4.18. Ghế bar cao 800 chân inox đồng, đệm bọc da đen, số lượng 54 cái (01 cái ghế bị hư).

4.19. Bàn bar chân inox đồng mặt nhựa, số lượng 19 cái.

4.20. Hai chậu rửa inox rời 600 x 600 trên tầng mái, số lượng 02 cái.

4.21. Bàn chữ X chân gỗ mặt đá kích thước 2,5 x 1,2m, số lượng 01 cái.

Tất cả các tài sản trên được thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2018 hiện Công ty Cổ phần DT -M đang quản lý.

5. Án phí kinh doanh thương mại:

a. Án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần F Việt Nam phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 63.111.582 đồng.

- Công ty Cổ phần D không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.670.000đồng, theo biên lai thu số 008868 ngày 19 tháng 7 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

b. Án phí phúc thẩm:

Công ty Cổ phần F Việt Nam phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 3.000.000đ, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 7810 ngày 10 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng và được hoàn trả số tiền còn lại là 1.000.000 đồng.

6. Chi phí thẩm định giá 4.000.000đồng Công ty Cổ phần F Việt Nam phải chịu (Đã nộp).

7. Chi phí thẩm định giá 7.600.000đồng Công ty TNHH N phải chịu (Đã nộp).

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

9. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- Lưu HS, TKT.

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

Cao Văn Hiếu

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN MỎ CÀY BẮC
TỈNH BẾN TRE

Bản án số: 06/2019/DS-ST

Ngày: 11/4/2019.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”.

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

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MỎ CÀY BẮC - TỈNH BẾN TRE

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đạt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Văn Thái.
2. Bà Lê Thị Hồng Nhan.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc tham gia phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Châm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 4 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 08/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2019/QĐXXST - DS ngày 08/3/2019. Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ban Quản lý chợ B.

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn B, sinh năm 1960 – Chức vụ: Trưởng Ban Quản lý chợ B (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Ngọc H, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Diệp Hoàng A, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2019 của Ban Quản lý chợ B và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là ông Lê Văn B trình bày: chợ B thuộc chợ loại 3 trực thuộc Ủy ban nhân dân xã N, các hạng mục công trình do Ủy ban nhân dân xã đầu tư xây dựng. Năm 2012 nhà lồng chợ (vải) được đưa vào sử dụng tạo điều kiện cho hộ

kinh doanh mua bán cố định. Được sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân xã áp dụng mức giá phí thuê mặt bằng theo Quyết định số 1418/2005/QĐ-UBND ngày 20/7/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc ban hành thu mức phí quản lý chợ bằng mức phí 200 đồng/m²/ngày, đồng thời tạo điều kiện cho hộ tiểu thương mua bán ổn định và bằng mức phí 72 kiot hiện có, dự kiến đến năm 2014 tăng mức phí theo khung mức giá mới của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Từ nguyên nhân trên, Ban Quản lý chợ B có hợp đồng thuê mặt bằng 10/10 hộ tiểu thương vào mua bán vải sợi, quần áo may sẵn,...vào bán nhà lồng vải theo mức phí thuê 200 đồng/m²/ngày. Do đó, vào ngày 28/12/2012 giữa Ban Quản lý chợ B và bà Đinh Thị Ngọc H đã giao kết hợp đồng về việc cho thuê mặt bằng kinh doanh mua bán trong nhà lồng mới Chợ B, cụ thể là hợp đồng số 11/HĐ-BQL. Theo nội dung hợp đồng: bà Đinh Thị Ngọc H thuê mặt bằng lô số 10 để kinh doanh mua bán, mặt bằng có chiều ngang 3,5m, chiều dài 04m, tổng diện tích là 14m², giá cho thuê mặt bằng là 200 đồng/m²/ngày (14m² x 200 đồng) x 30 ngày = 84.000 đồng; hộ kinh doanh nhận thuê mặt bằng phải nộp số tiền nêu trên cho ngân sách xã vào ngày 20 hàng tháng tại Ban Quản lý chợ B; hợp đồng được thực hiện từ ngày 28/12/2012, trong thời gian thuê mặt bằng nếu có thay đổi về khung mức thu phí mặt bằng thì Ban Quản lý chợ sẽ điều chỉnh cho phù hợp. Đến ngày 16/6/2014 Ủy ban nhân dân xã N ra quyết định giao Ban Quản lý chợ B ra thông báo áp dụng mức thu phí chợ (còn gọi là hoa chi) theo Nghị quyết số 19/2011/NQ-HĐND ngày 09/12/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre quy định một số loại phí áp dụng trên địa bàn tỉnh Bến Tre. Đến ngày 17/6/2014 Ban Quản lý chợ B ra thông báo số 05/BQL.Chợ về việc áp dụng mức giá thu hoa chi mặt bằng quây kiôt và các lô nhà lồng mới, cụ thể từ ngày 01/7/2014 mức thu phí hoa chi mỗi mét vuông đất kinh doanh là 500 đồng mỗi ngày: (14m² x 500 đồng/m²) x 30 ngày = 210.000 đồng/tháng. Bà H đã nhận được thông báo nhưng bà không đóng phí mặt bằng theo thông báo này từ tháng 7 năm 2014 đến nay, mặc dù Ủy ban nhân dân xã, Ban Quản lý chợ đã nhiều lần gửi giấy mời và thông báo đóng tiền phí chợ nhưng bà H vẫn không thực hiện. Tính từ tháng 7 năm 2014 đến tháng 12 năm 2018 bà H còn nợ 54 tháng tiền phí chợ: 210.000 đồng/tháng x 54 tháng = 11.340.000 đồng. Nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu bà Đinh Thị Ngọc H và ông Diệp Hoàng A (chồng bà H) phải liên đới trả số tiền phí chợ cho Ban Quản lý chợ B là 11.340.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn bà Đinh Thị Ngọc H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Diệp Hoàng A vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình; đối với bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 472, 473, 481 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Điều 15 Luật phí và lệ phí năm 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ban Quản lý chợ B. Buộc bà Đinh Thị Ngọc H và ông Diệp Hoàng A phải liên đới trả cho Ban Quản lý chợ B số tiền phí chợ là 11.340.000 đồng (tính đến thời điểm tháng 12 năm 2018).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

[1] Bị đơn bà Đinh Thị Ngọc H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Diệp Hoàng A vắng mặt tại phiên tòa không có lý do dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà H và ông A là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà H và ông A phải liên đới trả số tiền phí chợ (hoa chi) là 11.340.000 đồng (tính đến thời điểm tháng 12 năm 2018). Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là hợp đồng số 11/HĐ-BQL ngày 28/12/2012 có nội dung: “Bà Đinh Thị Ngọc H thuê mặt bằng lô số 10 để kinh doanh mua bán, mặt bằng có chiều ngang 3,5m, chiều dài 04m, tổng diện tích là $14m^2$, giá cho thuê mặt bằng là 200 đồng/ m^2 /ngày ($14m^2 \times 200$ đồng) \times 30 ngày = 84.000 đồng; hộ kinh doanh nhận thuê mặt bằng phải nộp số tiền nêu trên cho ngân sách xã vào ngày 20 hàng tháng tại Ban Quản lý chợ B; hợp đồng được thực hiện từ ngày 28/12/2012; trong thời gian thuê mặt bằng nếu có thay đổi về khung mức thu phí mặt bằng thì Ban Quản lý chợ sẽ điều chỉnh cho phù hợp”. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ: bản sao đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2019 của Ban Quản lý chợ B và các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện của Ban Quản lý chợ B, thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà Đinh Thị Ngọc H và ông Diệp Hoàng A nhưng bà H và ông A vẫn vắng mặt không lý do và không có giao nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn, cũng như không có giao nộp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào để phản đối yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Căn cứ vào Điều 91 và 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét thấy: bà H đã tham gia giao dịch hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh với Ban Quản lý chợ B tại lô nhà lồng số 10 chợ B diện tích là $14m^2$, giá cho thuê mặt bằng là 200 đồng/ m^2 /ngày tương đương là 84.000 đồng/tháng (mức giá thuê mặt bằng này là phí quản lý chợ do Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre quy định theo từng khung mức); theo nội dung hợp đồng số 11/HĐ-BQL ngày 28/12/2012 nêu trên thì trong thời gian thuê mặt bằng nếu có thay đổi về khung mức thu phí mặt bằng thì Ban Quản lý chợ sẽ điều chỉnh cho phù hợp. Do đó, ngày 16/6/2014 Ủy ban nhân dân xã N ra quyết định giao Ban Quản lý chợ B ra thông báo áp dụng mức thu phí chợ (còn gọi là hoa chi) theo Nghị quyết số 19/2011/NQ-

HĐND ngày 09/12/2011 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre quy định một số loại phí áp dụng trên địa bàn tỉnh Bến Tre; đến ngày 17/6/2014 Ban Quản lý chợ B ra thông báo số 05/BQL.Chợ về việc áp dụng mức giá thu hoa chi mặt bằng quầy kiốt và các lô nhà lồng mới, cụ thể từ ngày 01/7/2014 mức thu phí hoa chi mỗi mét vuông đất kinh doanh là 500 đồng mỗi ngày: $(14m^2 \times 500 \text{ đồng}/m^2) \times 30 \text{ ngày} = 210.000 \text{ đồng}/\text{tháng}$. Bà H đã nhận được thông báo nhưng bà không đóng phí mặt bằng từ tháng 7 năm 2014 đến nay là không thực hiện đúng nghĩa vụ của bên thuê theo hợp đồng đã giao kết và nghĩa vụ của người nộp phí làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ban Quản lý chợ B. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban Quản lý chợ B buộc bà H phải hoàn trả cho Ban Quản lý chợ B số tiền phí chợ (hoa chi) còn phải đóng từ tháng 7 năm 2014 đến tháng 12 năm 2018: $210.000 \text{ đồng}/\text{tháng} \times 54 \text{ tháng} = 11.340.000 \text{ đồng}$ là phù hợp với quy định tại các Điều 472, 473, 481 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 15 Luật phí và lệ phí năm 2015.

[4] Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Diệp Hoàng A (chồng của bị đơn bà Đinh Thị Ngọc H) mặc dù không có trực tiếp tham gia giao dịch hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh với Ban Quản lý chợ B. Tuy nhiên, mục đích bà Đinh Thị Ngọc H thuê mặt bằng kinh doanh của Ban Quản lý chợ B để kinh doanh mua bán nhằm mục đích tạo ra thu nhập trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp của bà H và ông A. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 27, 30, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì vợ chồng phải chịu trách nhiệm liên đới đối với những giao dịch hợp pháp do một trong hai người thực hiện nhằm phục vụ các nhu cầu thiết yếu của gia đình. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc ông A phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà H trả số tiền phí chợ (hoa chi) cho Ban Quản lý chợ B là 11.340.000 đồng là có căn cứ.

[5] Xét thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: căn cứ vào quy định tại Điều 26 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: Bà Đinh Thị Ngọc H và ông Diệp Hoàng A phải liên đới chịu do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 472, 473, 481 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 27, 30, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014, Điều 15 Luật phí và lệ phí năm 2015; Điều 26 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ban Quản lý chợ B.

Buộc bà Đinh Thị Ngọc H và ông Diệp Hoàng A phải liên đới trả cho Ban Quản lý chợ B số tiền phí chợ (hoa chi) là 11.340.000 đồng (tính đến thời điểm tháng 12 năm 2018).

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Buộc bà Đinh Thị Ngọc H và ông Diệp Hoàng A phải liên đới nộp là: $(11.340.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 567.000 \text{ đồng}$.

Hoàn trả cho Ban Quản lý chợ B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 284.000 đồng theo biên lai thu số 0000374 ngày 04/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc.

Án phí sung vào công quỹ nhà nước.

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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm.

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, 7a 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:

- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, VP).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Ngọc Đạt

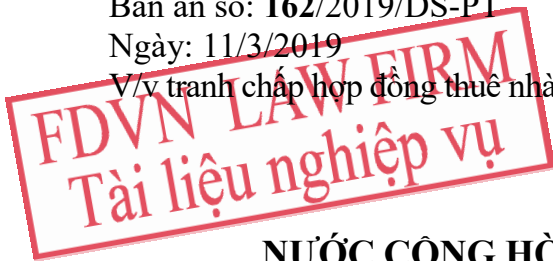
**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **162/2019/DS-PT**

Ngày: 11/3/2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà



**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Út**

Các Thẩm phán: Bà **Lê Thị Thúy Hoa**

Bà **Võ Thị Sang**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Thanh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Bà **Trần Đoàn Bích Trâm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 588/DSPT ngày 19 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 439/2018/DS-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 657/2019/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Trần Minh T**, sinh năm 1984 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trịnh Thị Phương P**, sinh năm 1975; địa chỉ liên lạc: Đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 034313 ngày 30/11/2017 lập tại Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh). (*có mặt*)

- **Bị đơn:** Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1966 (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Đường N, phường O, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Vương Ngọc T**, sinh năm 1965; địa chỉ: Đường M, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 010329 ngày 10/4/2018 lập tại Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh). (*có mặt*)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại In Bao Bì P**

Trụ sở đặt tại: Đường M, Khu phố 8, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà **Trịnh Thị Phương P**, sinh năm 1975; địa chỉ liên lạc: đường E, phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/9/2018 của Giám đốc Công ty – ông Trần Văn A). *(có mặt)*

Án do bị đơn ông Trần Văn D kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* **Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn là ông Trần Minh T có người đại diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thị Phương P trình bày:**

Ngày 24/02/2013, ông Trần Minh T có ký Hợp đồng thuê nhà với ông Trần Văn D, diện tích 480m², tại địa chỉ: số 951/60, đường M, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn hợp đồng: 03 năm (từ ngày 10/3/2013 đến 10/3/2016). Giá cho thuê là 21.000.000 đồng/tháng cho năm đầu tiên, năm thứ 2 giá thuê là 22.000.000 đồng/tháng và năm thứ 3 giá thuê là 23.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê mỗi tháng ông Trần Minh T sẽ thanh toán cho ông D vào ngày 10 (đương lịch) hàng tháng. Theo hợp đồng, ông Trần Minh T đã đóng tiền thế chân cho ông D số tiền 63.000.000 đồng (Tong đương 03 tháng thuê) ngay khi ký hợp đồng, số tiền này ông D sẽ thanh toán lại cho ông Trần Minh T khi hết hạn hợp đồng và ông Trần Minh T đã thanh toán xong các khoản tiền điện, điện thoại, tiền thuê xưởng và các chi phí khác.

Sau khi hết hạn hợp đồng, ông Trần Minh T yêu cầu ông D ký tiếp hợp đồng nhưng ông D nói không cần ký lại và ông D tiếp tục thu tiền thuê mặt bằng nhà xưởng hàng tháng có ký nhận tiền thuê nhà đầy đủ. Đến ngày 10/7/2017 thì ông Trần Minh T mới trả mặt bằng hai bên có thông báo cho nhau biết trước hơn 01 tháng, ngày 28/6/2017 ông Trần Minh T có điện thoại trực tiếp thông báo cho ông D biết trước là ngày 10/7/2017 ông T sẽ trả mặt bằng thuê, chấm dứt hợp đồng thuê nhà giữa 2 bên. Chiều ngày 10/7/2017 ông T cho nhân viên của mình liên hệ ông D để trả chìa khóa nhà xưởng cho ông D nhưng ông D nói ông không có nhà và yêu cầu bỏ chìa khóa vào kẹt cửa cho ông, khi nào ông về sẽ lấy. Ngày 24/7/2017 ông Trần Minh T yêu cầu ông D thanh lý hợp đồng và trả lại tiền thế chân 63.000.000 đồng nhưng ông D nêu ra nhiều lý do cho rằng ông T có lỗi để cố tình không trả lại số tiền thế chân này cho ông T. Ông T đã gửi thư chuyển phát nhanh cho ông D để yêu cầu trả lại tiền thế chân nhưng ông D không ký nhận và bưu điện trả lại thư cho ông T nên ông T tiến hành làm đơn khởi kiện.

Nay ông Trần Minh T yêu cầu Tòa án buộc ông D trả lại cho ông số tiền 63.0000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng) và lãi suất theo ngân hàng nhà nước quy định tính từ ngày 24/7/2017 cho đến ngày tòa án có quyết định xét xử.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Văn D có người đại diện theo ủy quyền là bà Vương Ngọc T trình bày:**

Ông Trần Văn D xác nhận ông D và ông Trần Minh T có ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/02/2013 thời hạn thuê là 03 năm, hết thời hạn 03 năm bên thuê là ông T tiếp tục thuê mặt bằng việc thuê sau hai bên có thỏa thuận bằng miệng không lập thành văn bản. Đến tháng 7/2017 phía ông T không muốn thuê nữa nên tự ý dọn đi không báo trước để lại mặt bằng hư hỏng rất nhiều, ông D phải sửa chữa tốn nhiều chi phí, ông đề nghị Tòa tính chi phí sửa chữa mặt bằng để trừ vào tiền thế chân đã nhận.

Ngoài ra theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/02/2013 thì người ký tên với T cách bên thuê là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sản xuất thương mại in bao bì P (sau đây gọi tắt là Công ty P) do ông Trần Minh T ký tên. Do đó, bên thuê trong hợp đồng này là Công ty P chứ không phải ông T và liệu ông T có được đại diện Công ty P ký hợp đồng hay không.

Mặt khác, khi Công ty P dọn đi thì mặt bằng hư hỏng rất nhiều, ông D đã phải sửa chữa tốn rất nhiều chi phí. Tuy nhiên, đến nay giữa ông D và Công ty P chưa gặp nhau để tất toán những chi phí mà ông D đã sửa chữa. Ông D yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết phần chi phí ông D đã sửa chữa mặt bằng khi trả lại cho bên thuê tiền thế chân đã nhận.

Sau khi nhận quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ thì tại phiên hoà giải, phiên họp công khai chứng cứ ngày 14/9/2018, bà Vương Ngọc T xác nhận không cung cấp chứng cứ chứng minh cho chi phí sửa chữa do nhà xưởng hư hỏng mà ông D đã phải sửa chữa, bà T trình bày việc yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa sẽ do ông D và công ty P giải quyết riêng, không liên quan đến việc tranh chấp với ông Trần Minh T.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Một thành viên SX TM In Bao Bì P có người đại diện theo ủy quyền là bà Trịnh Thị Phương P trình bày:**

Việc kí hợp đồng thuê mặt bằng nhà xưởng giữa ông Trần Minh T với ông Trần Văn D không liên quan gì đến Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại In bao bì P. Ông T là con trai của ông Trần Văn A – đại diện theo pháp luật của Công ty P, do ông T không biết nên tự ý lấy con dấu công ty đóng lên, cá nhân ông T đứng ra chịu trách nhiệm thuê nhà và giao dịch với ông Trần Văn D, chứ công ty không giao dịch với ông D. Ông Trần Minh T cho ông Trần Văn A mượn lại làm trụ sở hoạt động của công ty P, chứ thực tế Công ty P không liên quan đến hợp đồng thuê nhà xưởng trên.

*** Tại phiên Tòa sơ thẩm;**

Đại diện cho ông Trần Minh T yêu cầu Tòa án buộc ông D trả lại cho ông T số tiền 63.0000.000 đồng (Sáu mươi ba triệu đồng) và rút yêu cầu đòi lãi suất. Trong trường hợp ông Trần Văn D đồng ý hòa giải thành tại Tòa thì ông Trần Minh T chỉ đòi 58.000.000 đồng nếu không đồng ý hòa giải thành tại Tòa thì yêu cầu Tòa án buộc ông D trả lại cho ông T số tiền 63.0000.000 đồng đầy đủ.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 439/2018/DS – ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T.

Ông Trần Văn D có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 63.000.000 (sáu mươi ba triệu) đồng (theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/02/2013). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nếu không có thỏa thuận thì thực hiện tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Tổng ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu đòi phần lãi suất từ ngày 12/10/2018 trở về trước do nguyên đơn ông Trần Minh T rút yêu cầu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn D phải nộp án phí là 3.150.000(ba triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng. Hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền 1.575.000(một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010249 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/10/2018 bị đơn ông Trần Văn D kháng cáo bản án sơ thẩm

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Trần Văn D ủy quyền cho bà Vương Ngọc T đại diện trình bày: Ông D không đồng ý với bản án sơ thẩm. Ông D chưa từng cho cá nhân ông T thuê nhà đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T đòi ông D trả tiền thế chân 63.000.000đồng. Vì ông T không có T cách khởi kiện.

- Ông Trần Minh T ủy quyền cho bà Trịnh Thị Phương P trình bày: Án sơ thẩm xử ông T không kháng cáo. Ông T yêu cầu y án sơ thẩm.

- Công ty TNHH Một thành viên SX TM In Bao Bì P do người được ủy quyền bà Trịnh Thị Phương P trình bày: Cá nhân ông T thuê nhà của ông D, công ty không liên quan gì đến việc thuê nhà giữa ông T và ông D.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:**

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D; Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Y án sơ thẩm 439/2018/DS – ST ngày: 12-10-2018 của Tòa án nhân dân quận P.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện bị đơn đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T đòi ông D trả tiền thế chân 63.000.000đồng.

Xét; Theo hợp đồng thuê nhà ngày 24/02/2013 giữa ông Trần Minh T với ông Trần Văn D. Tại địa chỉ: số 951/60, đường M, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn hợp đồng: 03 năm (từ ngày 10/3/2013 đến 10/3/2016). Giá cho thuê là 21.000.000 đồng/tháng cho năm đầu tiên, năm thứ 2 giá thuê là 22.000.000 đồng/tháng và năm thứ 3 giá thuê là 23.000.000 đồng/tháng. Tiền thuê mỗi tháng ông T sẽ thanh toán cho ông D vào ngày 10 (dương lịch) hàng tháng. Theo hợp đồng, ông T đã đóng tiền thế chân cho ông D số tiền 63.000.000 đồng (Tổng đương 03 tháng thuê) ngay khi ký hợp đồng, số tiền này ông D sẽ thanh toán lại cho ông T khi hết hạn hợp đồng.

Sau khi hết hạn hợp đồng các bên tiếp tục thuê nhưng không ký hợp đồng, Đến ngày 8 tháng năm 2017 ông T có thông báo trả lại nhà thuê và yêu cầu ông D trả lại tiền thế chân 63.000.00đồng.

Tại phiên tòa đại diện của ông D cho rằng ông D ký hợp đồng thuê với Công ty TNHH Một thành viên SX TM In Bao Bì P. Phía đại diện của công ty xác nhận công ty không ký hợp đồng thuê nhà với ông D. Việc ký hợp đồng thuê nhà của ông D là do cá nhân của ông T ký không liên quan gì đến công ty.

Xét; Theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/2/2013 thì bên thuê xưởng là cá nhân ông T đứng tên. Tuy nhiên tại phần cuối ông T ký tên nhưng lại đóng dấu của Công ty TNHH Một thành viên SX TM In Bao Bì P. Phía công ty cho rằng ông T tự ý lấy dấu đóng việc thuê nhà là cá nhân ông T thuê không liên quan đến công ty P. Ngoài ra ông D không chứng minh được công ty P thuê nhà của ông. Do đó có đủ cơ sở xác định ông T là người thuê nhà của ông D chứ không phải công ty P thuê. Về nội dung hợp đồng thuê mượn nhà ký ngày 24/02/2013 giữa ông T với ông D đã hết hạn vào ngày 10/3/2016 các bên đã thực hiện xong các nội dung của hợp đồng các bên trả tiền thuê nhà hàng tháng đầy đủ, hai bên không có khiếu nại hay tranh chấp gì về việc thực hiện hợp đồng và các bên cũng đã tiếp tục quan hệ thuê nhà đến tháng 7/2017 thì chấm dứt việc thuê. Căn cứ vào Điều 3 của hợp đồng thuê mặt bằng thì ông D vi phạm nghĩa

vụ hoàn lại (trả lại) tiền thế chân 63.000.000 đồng cho ông T khi hai bên đã hoàn tất hợp đồng. Án sơ thẩm tuyên buộc ông Trần Văn D có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 63.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ chấp nhận.

Do đó Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D.

Đối với những phần quyết định khác của án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng: Điều 122, Điều 124, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng: Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 26/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có hiệu lực từ ngày 01/01/2017.

- Áp dụng Điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

- Căn cứ vào Điều 275; Điều 328; Điều 334; Điều 468; Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015 .

- Căn cứ Điều 6; điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH14 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 yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn D.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 439/2018/DS – ST ngày: 12-10-2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn D có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Minh T số tiền 63.000.000 (sáu mươi ba triệu) đồng (theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 24/02/2013). Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nếu không có thỏa thuận thì thực hiện tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu đòi phần lãi suất từ ngày 12/10/2018 trở về trước do nguyên đơn ông Trần Minh T rút yêu cầu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn D phải nộp án phí là 3.150.000 (ba triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng. Hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền 1.575.000 (một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010249 ngày 04/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Văn D phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được cân trừ theo biên lai thu số 0012030 ngày 29/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TpHCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TpHCM
- Viện kiểm sát nhân dân TpHCM;
- Tòa án nhân dân quận Tân Phú;
- Cục Thi hành án dân sự TpHCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Phan Thị Út

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ MỸ THO
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 88 /2019/DS-ST

Ngày: 27/9/2019

V/v Tranh chấp:

"Hợp đồng thuê mặt bằng
và Đòi tiền cọc, tiền sửa chữa"

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Thị Ngọc Hoa.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Ông Từ Ngọc Viễn

+ Bà Nguyễn Thị Hôn.

Thư ký phiên tòa ông Phạm Nhật Minh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố M, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 127/2019/TLST-DS ngày 12/4/2019 về việc tranh chấp "Hợp đồng thuê mặt bằng và Đòi tiền cọc, tiền sửa chữa", Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103 2019/QĐXX-ST ngày 28/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2019/QĐST0DS ngày 17/9/2019 giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Phạm Thị Thu T, sinh năm: 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 395/17, đường L, phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ *Bị đơn:* Nguyễn Thị H, sinh năm: 1959.

Hồ Chí T 1, sinh năm: 1954.

Cùng địa chỉ: 15/8, đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 là ông Võ Trọng K sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: 7/11, đường P, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3/ *Người làm chứng:*

Nguyễn Xuân H1, sinh năm: 1976 (có mặt)

Địa chỉ: C 61, khu phố h,, phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Trần Vĩ N, sinh năm: 1987 (có mặt)

Địa chỉ: 12, đường N, phường B, quận G, TP Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Thu T trình bày:

Ngày 20/11/2018, bà và bà H, ông T1 có ký hợp đồng thuê mặt bằng. địa điểm thuê mặt bằng tại khu phố h, phường M, thành phố M. Giá thuê năm 2019 là 7.000.000 đồng/tháng, năm 2020 là 8.000.000 đồng/tháng, năm 2021 là 9.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 3 năm, tính từ 01/01/2019 cho đến cuối 2021. Bà có đặt cọc 14.000.000 đồng cho bà H, ông T1. Ngày 15/12/2018 ông T1 là người trực tiếp giao

mặt bằng và giao chìa khóa hai căn phòng cho bà giữ, giai đoạn từ ngày 15/12/2018 đến ngày 31/12/2018, thì hai bên thỏa thuận thực hiện công tác chuẩn bị mặt bằng.

Bà dọn dẹp chuẩn bị mặt bằng, còn phía bà H, ông T1 không thực hiện đúng Điều 3 của hợp đồng là không dọn dẹp mặt bằng và tách điện, nước riêng từng phòng, không sửa chữa mặt bằng. Sau đó bà có gửi văn bản đề nghị phía ông T1 và bà H thực hiện công việc theo đúng như hợp đồng nhưng phía ông T1, bà H không thực hiện.

Sau đó hai bên thỏa thuận thanh lý hợp đồng tại nhà bà H do bà H, ông T1 vi phạm hợp đồng. Nay bà yêu cầu hủy hợp thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và bà H, ông T1 trả lại cho bà 14.000.000 đồng tiền cọc và 3.000.000 đồng tiền thuê người dọn dẹp và sửa chữa mặt bằng do bên bà H, ông T1 không sửa chữa.

Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 20/11/2018, bà và bà T có ký hợp đồng thuê mặt bằng do bà T soạn sẵn hợp đồng đem đến bà ký, trên hợp đồng bà T có tên ông T1 nhưng ông T1 không có ký. Địa điểm thuê mặt bằng tại khu phố h, phường M, thành phố M, thuê hai căn nhà, giá thuê năm 2019 là 7.000.000 đồng/tháng, năm 2020 là 8.000.000 đồng/tháng, năm 2021 là 9.000.000 đồng/tháng. Thời hạn thuê là 3 năm, thời hạn tính trả tiền từ ngày 01/01/2019 một lần trả tiền cho ba tháng. Bà T có đặt cọc cho bà 14.000.000 đồng. Ngày 15/12/2018 bà đã giao mặt bằng hai căn phòng, chìa khóa, đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng từng phòng theo đúng trong hợp đồng cho bà T. Đến ngày 30/12/2018, bà T cùng hai người đàn ông đến nhà bà đòi lại 19.000.000 đồng gồm 14.000.000 đồng tiền cọc và 5.000.000 đồng tiền dọn dẹp mặt bằng do bà vi phạm hợp đồng nhưng bà không đồng ý, bà nói hợp đồng đã thực hiện xong, bà T đã nhận mặt bằng rồi, bà không có vi phạm hợp đồng mà bà T là người vi phạm hợp đồng. Qua yêu cầu của bà T bà không đồng ý do bà T vi phạm theo khoản 4.2.3 và 5.2.3 của hợp đồng nên phải mất tiền cọc, bà T vào thuê mặt bằng bà T tự sửa chữa, trang bị mặt bằng thì tự chịu chi phí. Bà T tự thanh lý hợp đồng.

Ngày 01/01/2019 là đến hạn đóng tiền thuê 03 tháng năm 2019 thì bà T không có đóng mà để bảng cho thuê lại có số điện thoại của bà T. Đến tháng 3 năm 2019, bà T vẫn không đóng tiền thuê mặt bằng hai căn phòng mà cũng không trả lại chìa khóa, bà có nhờ thợ mở khóa và lấy lại mặt bằng. Nay bà đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và không đồng ý yêu cầu của bà T yêu cầu bà , ông T1 hoàn trả cho bà T tiền đặt cọc 14.000.000 đồng , tiền sửa chữa 3.000.000 đồng vì bà, ông T1 không vi phạm hợp đồng, bà T là người vi phạm hợp đồng.

Theo bản tự khai của ông Hồ Chí T1 trình bày:

Ông Hồ Chí T1 thống nhất lời trình bày của bà H, ông đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và không đồng ý yêu cầu của bà Phạm Thị Thu T yêu cầu ông, bà H hoàn trả cho bà T tiền đặt cọc 14.000.000 đồng, tiền sửa chữa 3.000.000 đồng vì ông, bà H không vi phạm hợp đồng, bà T ngang nhiên hủy hợp đồng thuê mặt bằng nên phải mất tiền cọc.

Theo bản tường trình của ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Bà T có thuê tôi dọn dẹp, sửa chữa mặt bằng và trán nền làm sàn nước làm 02-03 ngày tôi có nhận của bà T 3.000.000 đồng, ngày 30/12/2018 bà T có giao chìa khóa của hai căn phòng bà H cho bà T thuê cho tôi giữ vì cánh cửa sắt bị hư nên tôi giữ chìa khóa để kêu thợ sửa sau đó tôi giao lại cho người khác nhưng người đó có đưa chìa khóa hai căn phòng lại cho bà H, ông T1 hay không tôi không biết.

Theo bản tường trình của anh Trần Vĩ N trình bày:

Tôi có chứng kiến ngày 15/12/2018 ông T1 giao mặt bằng cho bà T rất đơ bản, ngổn ngang, la phong bị hư nên bà T phải thuê người dọn dẹp đến ngày 30/12/2018 tôi

có chỗ bà T đến nhà bà H để thanh lý hợp đồng mặt bằng giữa bà T với bà H, ông T1 là do bà H, ông T1 không kéo điện ba pha cho riêng hai căn phòng bà T thuê.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán tuân thủ đúng quy định của pháp luật như tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tại phiên tòa tuân thủ đúng quy định pháp luật, các đương sự tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa tuân thủ đúng qui định pháp luật.

Về nội dung: Tóm tắt và nhận định nội dung vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T. Ghi nhận bà T, ông T1, bà H đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 giữa bà T, bà H, ông T1. Không chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu ông T1, bà H hoàn trả tiền đặt cọc 14.000.000 đồng, tiền sửa chữa 3.000.000 đồng.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa bà Phạm Thị Thu T và bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 là tranh chấp “ Hợp đồng thuê mặt bằng và Đòi tiền cọc, tiền sửa chữa ” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[2] Tại phiên tòa bà Phạm Thị Thu T yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 hoàn trả cho bà số tiền 17.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 14.000.000 đồng, tiền sửa chữa 3.000.000 đồng), trả khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Tại phiên tòa ông Võ Trọng K đại diện cho bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 và không đồng ý yêu cầu của bà Phạm Thị Thu T yêu cầu bà H, ông T1 hoàn trả tiền đặt cọc 14.000.000 đồng và tiền sửa chữa 3.000.000 đồng vì bà H, ông T1 không vi phạm hợp đồng, bà T là người vi phạm hợp đồng nên phải mất tiền cọc.

Xét các yêu cầu của các đương sự:

[1] Bà Phạm Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 thừa nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018, địa điểm mặt bằng tại khu phố h, phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, hai bên thỏa thuận thời hạn 03 năm giá hợp đồng năm 2019 là 7.000.000 đồng/tháng; năm 2020 là 8.000.000 đồng/tháng; năm 2021 là 9.000.000 đồng/tháng, thời hạn thực hiện hợp đồng tính từ ngày 01/01/2019 trả tiền một lần cho ba tháng. Bà T có đặt cọc cho bà H, ông T1 14.000.000 đồng. Ngày 15/12/2018 ông T1 là người trực tiếp giao mặt bằng hai căn phòng, đồng hồ điện, đồng hồ nước của hai phòng riêng, chìa khóa cho bà T, bà T kiểm tra và bà là người trực tiếp ký nhận mặt bằng, chìa khóa, sau đó bà T thuê người tiến hành dọn dẹp mặt bằng. Đến ngày 30/12/2018 bà T tự động soạn biên bản thanh lý hợp đồng đến nhà bà H, ông T1 yêu cầu bà H, ông T1 ký tên thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng với lý do ông T1, bà H không thực hiện đúng theo Điều 4 (4.2.3 và 5.2.3 của hợp đồng) bà H, ông T1 không đồng ý. Tại phiên tòa bà T yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018, ông K đại diện cho ông T1, bà H đồng ý. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Căn cứ vào hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 địa điểm tại khu phố h, phường M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ngày 15/12/2018 ông T1 là người trực tiếp giao cho bà T mặt bằng hai căn phòng có đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng của từng phòng, chìa khóa theo khoản 4.2.3 và 5.2.3 của hợp đồng, bà T kiểm tra đã nhận

mặt bằng, chia khóa hai căn phòng xong và đã tiến hành thuê người sửa chữa dọn dẹp mặt bằng để chuẩn bị cho việc kinh doanh thì bà T cho rằng không có đường điện riêng (điện ba pha) bà T để bằng cho thuê lại và có ghi số điện thoại của bà T trên bằng. Đến ngày 30/12/2018 bà T tự soạn sẵn biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng giữa bà T với bà H, ông T1. Bà T cho rằng bà H, ông T1 vi phạm hợp đồng tại Điều 4.2.3 và 5.2.3 của hợp đồng, bà H, ông T1 không kéo điện ba pha riêng cho hai căn phòng bà thuê và ông T1 có kêu bà xuống thanh lý hợp đồng nên bà T soạn sẵn biên bản thanh lý hợp đồng nhưng ông T1, bà H không đồng ý thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, bà T không giao trả lại chìa khóa cho bà H, ông T1 mà đưa cho người khác giữ, đến tháng 03/2019 bà H đến kiểm tra mặt bằng thì thấy hai căn phòng đóng cửa nên bà H có kêu thợ đến mở cửa hai căn phòng ra để dọn dẹp cho người khác thuê. Bà T khai ông T1 kêu bà T xuống thanh lý hợp đồng nhưng bà T không có chứng cứ chứng minh hơn nữa theo Điều 4.2.3 và 5.2.3 không có ghi bên cho thuê phải kéo điện ba pha. Do đó yêu cầu của bà T yêu cầu bà H, ông T1 trả lại 14.000.000 đồng tiền cọc vì bà H ông T1 vi phạm hợp đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

[3] Đối với yêu cầu bà T yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 hoàn trả cho bà tiền sửa chữa 3.000.000 đồng. Xét thấy khi bà T ký hợp đồng thuê mặt bằng của bà H, ngày 15/12/2018, ông T1 chồng bà H đã giao mặt bằng hai căn phòng và chìa khóa, đồng hồ điện, đồng hồ nước riêng của từng phòng cho bà T xong, bà T đã ký nhận mặt bằng tiến hành thuê người sửa chữa, dọn dẹp đến ngày 30/12/2018 bà T yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng trong hợp đồng hai bên không có thỏa thuận ai là người sửa chữa, dọn dẹp mặt bằng nên việc bà T sửa chữa, dọn dẹp mặt bằng để chuẩn bị cho kinh doanh của bà T, nhưng qua thẩm định tại chỗ thì bà T có sửa chữa hay không hiện trạng không còn vì bà H đã cho người khác thuê đã sửa chữa sơn lại hai căn phòng trưng bày kinh doanh. Do đó yêu cầu của bà T yêu cầu bà H, ông T1 hoàn trả cho bà số tiền 3.000.000 đồng tiền sửa chữa, dọn dẹp mặt bằng là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà T.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Căn cứ vào Điều 101 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà T đã nộp chi phí thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng. Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ chi phí là 700.000 đồng. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T nên bà T phải chịu chi phí tố tụng thẩm định tại chỗ 700.000 đồng đã nộp xong.

[5] Ý kiến phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Về án phí DSST: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp và quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T, còn một phần không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, khoản 1 Điều 39 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng vào Điều 472, Điều 328, Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thu T.

- Hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 20/11/2018 giữa bà Phạm Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1.

- Không chấp nhận yêu cầu bà Phạm Thị Thu T yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 hoàn trả tiền đặt cọc 14.000.000 đồng, tiền sửa chữa dọn dẹp 3.000.000 đồng.

2/ Về chi phí tố tụng khác: Bà Phạm Thị Thu T phải chịu 700.000 đồng (đã nộp xong).

3/ Về án phí DSST: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Bà Phạm Thị Thu T phải chịu 850.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T đã nộp tạm ứng án phí số tiền 425.000 đồng, theo biên lai số 0014077 ngày 10 tháng 4 năm 2019 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bà T phải nộp tiếp 425.000 đồng .

4 Bà Phạm Thị Thu T, bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Chí T1 có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trong 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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo 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

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND TPM;
- Chi cục THA dân sự TPM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Võ Thị Ngọc Hoa

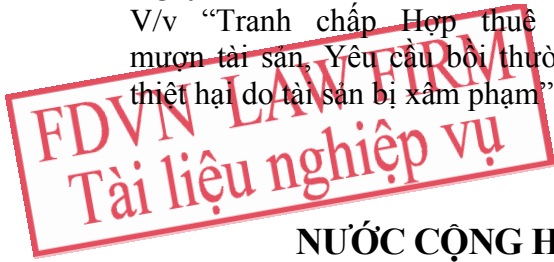
**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 85/2019/DS-PT

Ngày: 31-7-2019

V/v “Tranh chấp Hợp thuê và
mượn tài sản, Yêu cầu bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.



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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Vân

Ông Nguyễn Duy Hoài

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2019/TLPT - DS ngày 04 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp: “Hợp đồng thuê và mượn tài sản, Yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 152/2019/QĐ-PT ngày 10/6/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 106/2019/QĐ-PT ngày 24/7/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: Trung tâm hành chính huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Nguyễn Đức T, là người đại diện theo pháp luật (Chủ tịch Ủy ban nhân dân).

- Ông Nguyễn Minh A, sinh năm: 1972; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/01/2018), có mặt.

Bị đơn:

1/ Ông Trịnh Ngọc H, sinh năm: 1966; cư trú tại thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2/ Ông Trịnh Văn M, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3/ Ông Đinh Văn H, sinh năm: 1964; cư trú tại tổ dân phố V, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Anh Trình Kiên C, sinh năm: 1991; cư trú tại khu Q, thị trấn V, huyện Th, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền số 19, quyển số 01 SCT-CK, ĐC do Văn phòng công chứng N chứng thực ngày 21/02/2019*), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đinh Thị Đ, sinh năm: 1965; cư trú tại thôn H, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Anh Trình Kiên C, sinh năm: 1991; cư trú tại khu Q, thị trấn V, huyện Th, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (*Văn bản ủy quyền số 20, quyển số 01 SCT-CK, ĐC do Văn phòng công chứng N chứng thực ngày 21/02/2019*), có mặt.

2/ Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: khu Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1966; là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc Trung tâm), có mặt.

Người kháng cáo: Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, Ông Đinh Văn H - Bị đơn; Bà Đinh Thị Đ - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/01/2018, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của Ông Nguyễn Minh A, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì: Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L (*sau đây viết tắt là Trung tâm chính trị*) được thành lập ngày 24/8/1996. Đến ngày 08/3/2012 Văn phòng Tỉnh ủy Lâm Đồng có Thông báo số 303-TB/VPTU về việc chuyển giao toàn bộ tài sản của Trung tâm chính trị về cho Ủy ban nhân dân huyện L (*sau đây viết tắt là UBND huyện L*) quản lý. Ngày 25/7/2014 Giám đốc Trung tâm chính trị đã ký hợp đồng cho Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H thuê mặt tiền phía trước và phòng bảo vệ của Trung tâm chính trị, để làm nhà trưng bày sản phẩm nghệ thuật và bán cây cảnh, cà phê, tạp hóa văn phòng phẩm. Giá thuê hai bên thỏa

thuận là 4.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 10 năm nhưng không có ý kiến của UBND huyện L.

Đến ngày 28/7/2014 Giám đốc Trung tâm chính trị lại ký tiếp hợp đồng cho Ông Trịnh Ngọc H mượn mặt bằng khu đất trống trước nhà làm việc và trước hội trường B của Trung tâm chính trị không có thời hạn, để ông H1 ươm cây giống và cây cảnh. Sau khi ký kết hợp đồng, bên thuê đã tiến hành triển khai đưa vật liệu đến đổ chậu cảnh, trưng bày cây cảnh, hòn non bộ. Ông H còn ủy quyền cho em gái là Bà Đinh Thị Đ dựng quán bán hàng cà phê, nước giải khát. Thực hiện Công văn số 40- CV/TG ngày 25/11/2015 của Ban tuyên giáo tỉnh Lâm Đồng về việc “*Quy định xây dựng Trung tâm bồi dưỡng chính trị đạt chuẩn giai đoạn 2015 – 2025*”. Vào ngày 10/5/2016 và ngày 01/7/2016 Trung tâm chính trị đã gửi thông báo yêu cầu bên thuê trả lại mặt bằng nhưng bên thuê không trả, việc Trung tâm chính trị cho người khác thuê mặt bằng để buôn bán, trưng bày cây cảnh làm mất mỹ quan công sở là trái pháp luật, không đúng thẩm quyền. Ngày 06/6/2017 UBND huyện L đã có Công văn số 572/UBND –TCKH yêu cầu Trung tâm chính trị chấm dứt hợp đồng cho thuê, mượn mặt bằng nhưng đến nay bên thuê vẫn chưa giao trả lại mặt bằng.

Vì vậy nay UBND huyện L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng thuê mặt bằng giữa Trung tâm chính trị với Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H đã ký kết ngày 25/7/2014; Tuyên hủy hợp đồng cho mượn mặt bằng giữa Trung tâm chính trị với Ông Trịnh Ngọc H đã ký kết ngày 28/7/2014; yêu cầu Ông Trịnh Văn M, Ông Trịnh Ngọc H, ông Đinh Văn H và Bà Đinh Thị Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng có diện tích là 1.382m² và 225m² thuộc một phần thửa đất số 210, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho Trung tâm chính trị.

- Theo lời trình bày của Ông Trịnh Văn M thì vào ngày 25/7/2014 ông cùng Ông Trịnh Ngọc H, ông Đinh Văn H ký hợp đồng thuê mặt bằng của Trung tâm chính trị với thời hạn là 10 năm. Tuy nhiên chưa hết thời hạn thuê thì Trung tâm chính trị đã ra thông báo yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê. Ông đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng nói trên với điều kiện UBND huyện L phải bồi thường cho ông giá trị hòn non bộ là 30.000.000đ; giá trị nhà bếp là 5.000.000đ; giá trị 02 nhà xưởng phía sau là 45.000.000đ; chi phí vận chuyển di dời cây cảnh, nhà xưởng là 35.000.000đ; tiền thu nhập bị giảm sút trong thời gian ngưng hoạt động là 50% thu nhập của 30 tháng, tương đương với số tiền là 150.000.000đ; tiền công san lấp mặt bằng phía trước và phía sau là 6.000.000đ; tiền đổ 15 xe đất nền là 12.000.000đ. Tổng cộng ông yêu cầu bồi thường số tiền là 283.000.000đ.

- Ông Trịnh Ngọc H thống nhất với lời trình bày của ông M về thời gian thuê mặt bằng với Trung tâm chính trị, vào ngày 10/5/2016 Trung tâm chính trị

ra thông báo yêu cầu các ông ngừng hoạt động, phải chấm dứt hợp đồng, yêu cầu các ông di chuyển toàn bộ chậu cây cảnh và nhà xưởng ra khỏi cơ quan và tiến hành đổ đất san mặt bằng mà không bồi thường cho các ông. Nếu Trung tâm chính trị có nhu cầu xây dựng lại cơ sở chính đáng thì ông đồng ý chấm dứt hợp đồng như trong hợp đồng đã ghi còn việc bồi thường như thế nào là do 02 hộ Trịnh Văn M và Đinh Văn H quyết định vì là người thực hiện việc kinh doanh. Riêng ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của Ông Đinh Văn H thì vào ngày 25/7/2014, ông cùng với ông H1, ông M có đứng ra ký hợp đồng thuê mặt bằng của Trung tâm chính trị với thời hạn là 10 năm, ông kinh doanh khoảng được gần nửa năm thì ông ủy quyền lại cho Bà Đinh Thị Đ (bà Đ bán cà phê giải khát còn ông kinh doanh cây cảnh). Đến ngày 07/6/2016 ông ủy quyền lại toàn bộ cho bà Đ kinh doanh và giải quyết các vấn đề liên quan. Hiện nay ông còn khoảng 30 cây cảnh ở Trung tâm chính trị. Do ông đã ủy quyền cho bà Đ nên ông để cho bà Đ toàn quyền quyết định giải quyết các vấn đề có liên quan (kể cả di dời cây cảnh, chậu cảnh). Riêng ông không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

- Theo Bà Đinh Thị Đ thì bà bắt đầu sử dụng mặt bằng thuê của Trung tâm chính trị để kinh doanh văn phòng phẩm và nước giải khát cho học viên từ ngày 01/8/2014, đứng tên trong hợp đồng thuê mặt bằng là Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M và ông Đinh Văn H, giá thuê là 4.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 10 năm. Thực tế bà trả tiền phần mặt bằng bà thuê là 2.000.000đ/năm. Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng, ngày 01/8/2014 bà và Ông H đã tiến hành xây dựng 02 gian căn tin (nhà cấp 4) để bán hàng nước và văn phòng phẩm được sự cho phép của Ban giám đốc Trung tâm chính trị (nhưng chỉ nói bằng miệng không có văn bản gì). Đồng thời bà có sang nhượng lại toàn bộ chậu cảnh và 07 bộ bàn ghế đá với số tiền là 38.000.000đ của Ông H đã sang nhượng lại cho ông Lợi là chủ thuê trước. Ngày 01/9/2015 Ông H không có nhu cầu kinh doanh nữa và chính thức viết giấy ủy quyền cho bà được sử dụng mặt bằng thuê của Trung tâm chính trị từ ngày 26/6/2016 đến ngày 25/7/2024 với giá là 60.000.000đ, bà đã trả cho Ông H số tiền này. Nay UBND huyện L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng trên thì bà yêu cầu được tiếp tục sử dụng mặt bằng thuê đến hạn đã ký kết với Trung tâm chính trị. Nếu phải hủy hợp đồng thuê mượn mặt bằng thì bà yêu cầu UBND huyện L phải bồi thường cho bà giá trị căn nhà cấp 4 có diện tích là 23,22m² là 200.000.000đ; tiền hàn phòng bếp và nhà tắm là 20.000.000đ; tiền đổ đất san mặt bằng, lát xi măng, đổ đá rầm là 19.800.000đ; tiền bồi thường chuyển chậu cảnh lớn và cây cảnh là 18.000.000đ; bồi thường công cụ phục vụ việc bán hàng, ghế, tủ, ly, chén là 40.000.000đ; bồi thường thu nhập bị mất trong thời gian không được kinh doanh còn lại là 06 năm 04 tháng x 10.000.000đ/tháng = 752.000.000đ. Tổng cộng bà yêu cầu bồi thường là 1.049.800.000đ.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Văn T, người đại diện hợp pháp của Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L thì Trung tâm chính trị được thành lập ngày 24/8/1996. Ngày 08/3/2012 Văn phòng Tỉnh ủy Lâm Đồng có thông báo số 303-TB/VPTU về việc chuyển giao toàn bộ tài sản của Trung tâm chính trị về cho UBND huyện L quản lý. Ngày 25/7/2014 Trung tâm chính trị do ông Nguyễn Quốc Huy – Giám đốc đã ký bản hợp đồng cho các Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M và ông Đinh Văn H thuê mặt tiền phía trước và phòng bảo vệ của Trung tâm chính trị để làm nơi trưng bày sản phẩm nghệ thuật và văn phòng phẩm tuy nhiên không xin ý kiến của UBND huyện L. Đến ngày 28/7/2014 Giám đốc Trung tâm chính trị lại ký tiếp hợp đồng cho ông H1 mượn mặt bằng của Trung tâm chính trị không có thời hạn để ông H1 ươm cây giống, cây cảnh. Sau khi ký kết hợp đồng, bên thuê, mượn đã tiến hành đưa vật liệu đến để xây dựng nhà tạm để ở, làm chậu cây cảnh, hòn non bộ. Ông H còn ủy quyền cho Bà Đinh Thị Đ dựng quán bán hàng cà phê, nước giải khát tại Trung tâm chính trị.

Thực hiện Công văn số 40- CV/TG ngày 25/11/2015 của Ban tuyên giáo tỉnh Lâm Đồng về việc “*Quy định xây dựng Trung tâm bồi dưỡng chính trị đạt chuẩn giai đoạn 2015 – 2025*”. Vào ngày 10/5/2016 và ngày 01/7/2016 Trung tâm chính trị đã gửi thông báo yêu cầu bên thuê trả lại mặt bằng nhưng bên thuê không trả. Việc Trung tâm chính trị cho người khác thuê mặt bằng để buôn bán, trưng bày cây cảnh làm mất mỹ quan công sở là trái pháp luật, không đúng thẩm quyền. Ngày 06/6/2017 UBND huyện L đã có Công văn số 572/UBND –TCKH yêu cầu Trung tâm chính trị chấm dứt hợp đồng cho thuê, mượn mặt bằng nhưng đến nay bên thuê vẫn chưa thực hiện. Vì vậy UBND huyện L khởi kiện thì ông đồng quan điểm với nguyên đơn, đề nghị Tòa án nhân dân huyện L giải quyết hủy hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 25/7/2014 giữa Giám đốc Trung tâm chính trị với các Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M và ông Đinh Văn H; hủy hợp đồng mượn mặt bằng ký ngày 28/7/2014 giữa Giám đốc Trung tâm chính trị với Ông Trịnh Ngọc H. Yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản, để trả lại mặt bằng cho Trung tâm chính trị.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2019 Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện L về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản*” đối với Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H và “*Tranh chấp hợp đồng dân sự mượn tài sản*” đối với Ông Trịnh Ngọc H.

Tuyên Hủy hợp đồng thuê mặt bằng giữa Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L với Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H ký kết ngày 25/7/2014; Hủy hợp đồng cho mượn mặt bằng giữa Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L với Ông Trịnh Ngọc H được ký kết ngày 28/7/2014.

Buộc Ông Trịnh Văn M phải di dời 21 cây xanh; 06 cây tùng la hán; 05 cây sung; 01 cây thông ba lá; 01 cây đào; 01 bụi trúc; 01 chậu xi măng có đường kính 1,5m đến 2,1m có đế (đế không); 02 chậu tròn có đường kính 1,5m (đế không); 01 tượng con trâu có chiều dài 2,2m và 01 tượng con trâu có chiều dài 1,2m làm bằng xi măng; Tháo dỡ, di dời 01 mái che tạm có diện tích 58,8m²; 01 mái che tạm có diện tích 36m²; 01 mái che tạm có diện tích 09 m² (không lợp tôn); 01 bếp tạm có diện tích 8,4m²; 01 hòn non bộ có diện tích 12,52m² trên diện tích đất 1.382m² thuộc một phần thửa số 210, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn Đ, huyện L, để trả lại mặt bằng cho Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L.

Buộc Bà Đinh Thị Đ phải di dời cây trồng dưới đất gồm: 04 cây bồ đề; 01 cây cau; 01 cây si; 01 cây mận; 01 cây lộc vừng; 01 cây sa la; 01 cây bàng; 16 cây tùng la hán; 02 cây tùng búp; 01 bụi trúc. Di dời cây trồng trong chậu gồm: 01 chậu đường kính 80cm trồng cây mai; 01 chậu hình chữ nhật dài 1,4m x 1,2m trồng cây sanh; 01 chậu đường kính 60 cm trồng cây chân chim; 01 xô nhựa đường kính 20cm trồng cây tùng la hán; 01 chậu đường kính 60cm trồng cây bồ đề; 01 chậu đường kính 70cm trồng cây đa; 01 chậu bị bể dạng e líp đường kính 1,1 x 3,5m trồng cây tùng la hán và 01 cây thần tài; 04 chậu đường kính 40cm trồng cây quất; 03 chậu đường kính 50cm trồng cây chôm chôm; 01 chậu lục giác đường kính 60cm trồng cây thần tài. Di dời chậu cảnh không trồng gì gồm: 01 chậu đường kính 01m x 1,2m; 01 chậu đường kính 90cm x 1,4m; 01 chậu đường kính 80cm; 01 chậu đường kính 60cm; 01 chậu đường kính 40cm. Tháo dỡ, di dời 01 căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, tường gạch, nền lát gạch men có kích thước 4,3m x 5,4m = 23, 22m²; 01 bếp tạm vách tôn, mái tôn có kích thước 03m x 2,2m = 6,6m²; 01 mái vòm gắn liền với nhà cấp 4 có kích thước 5,4m x 02m = 10,8m²; 01 mái vòm lợp tôn, khung sắt có kích thước 3,3m x 4,6m = 15,18m²; 01 mái vòm lợp tôn, khung sắt có kích thước 4,8m x 8m = 38,4m²; vách tôn có kích thước 8,8m x 03m = 26,4m²; 01 quày pha chế xây gạch cao 01m x 3,4m mặt ốp đá ga nít và toàn bộ tài sản trên diện tích đất 225m² thuộc một phần thửa số 210, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn Đ, huyện L, để trả lại mặt bằng cho Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Trịnh Văn M và một phần yêu cầu độc lập của Bà Đinh Thị Đ về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện L phải bồi thường cho Ông Trịnh Văn M số tiền là 42.735.000đ.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện L phải bồi thường cho Bà Đinh Thị Đ số tiền là 57.731.200đ.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí, lãi suất, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/4/2019 Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Ông Trịnh Văn M về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng phải bồi thường cho ông M số tiền là 283.000.000đ.

Ngày 16/4/2019 ông Đinh Văn H, Bà Đinh Thị Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng hủy bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 20/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng, đình chỉ giải quyết vụ án Dân sự hoặc không chấp nhận đơn khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa,

Ông Trịnh Văn M, Ông Trịnh Ngọc H và Bà Đinh Thị Đ, Anh Trình Kiên C, người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Văn H, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc từ việc Trung tâm chính trị huyện L, tỉnh Lâm Đồng ký hợp đồng cho Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M và ông Đinh Văn H thuê mặt bằng và ký hợp đồng cho Ông Trịnh Ngọc H mượn mặt bằng mà không được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Do đó Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê và mượn mặt bằng nói trên đồng thời yêu cầu tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý, trong trường hợp hủy hợp đồng trước thời hạn thì phải bồi thường thiệt hại xảy ra nên các bên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp Hợp đồng dân sự thuê và mượn tài sản*” là chưa đầy đủ, cần xác định thêm quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*” là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét thì thấy rằng Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L, tỉnh Lâm Đồng được thành lập ngày 24/8/1996. Ngày 08/3/2012 Văn phòng tỉnh ủy Lâm Đồng có Thông báo 303-TB/VPTU về việc chuyển giao toàn bộ tài sản của Trung tâm chính trị về cho Ủy ban nhân dân huyện L quản lý. Ngày 25/7/2014 Giám đốc Trung tâm chính trị huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã ký Hợp đồng cho

Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H thuê mặt bằng phía trước và phòng bảo vệ của Trung tâm chính trị huyện L để làm nhà trưng bày sản phẩm nghệ thuật và bán cây cảnh, cà phê, tạp hóa văn phòng phẩm. Giá thuê hai bên thỏa thuận là 4.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 10 năm. Ngày 28/7/2014 Giám đốc Trung tâm chính trị huyện L lại tiếp tục ký hợp đồng cho Ông Trịnh Ngọc H mượn mặt bằng khu đất trống phía trước nhà làm việc và trước Hội trường B của Trung tâm chính trị không có thời hạn, để ông H1 ươm cây giống và cây cảnh. Sau khi ký hợp bên thuê đã tiến hành đổ vật liệu, trưng bày cây cảnh, hòn nam bộ, Ông H ủy quyền cho em gái là Bà Đinh Thị Đ dựng quán bán cà phê, nước giải khát nên nay Ủy ban nhân dân huyện L khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng thuê và mượn mặt bằng nói trên. Việc Anh Trình Kiên C, người đại diện theo ủy quyền của Ông H và và Đại cho rằng Ủy ban nhân dân huyện L không có quyền khởi kiện là không chính xác, bởi lẽ theo quy định tại Quyết định số 185-QĐ-TW ngày 03/9/2008 của Ban Bí thư về chức năng, nhiệm vụ, tổ chức bộ máy của Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh là tổ chức sự nghiệp trực Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân huyện (quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) quản lý, đầu tư về cơ sở vật chất, cấp kinh phí hoạt động của Trung tâm bồi dưỡng chính trị cấp huyện. Bên cạnh đó Văn phòng Tỉnh ủy Lâm Đồng có Thông báo số 303-TB/VPTU ngày 08/3/2012 về việc chuyển giao toàn bộ tài sản của Trung tâm chính trị về cho Ủy ban nhân dân huyện L. Ủy ban nhân dân huyện L thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai đối với diện tích đất hiện nay Trung tâm chính trị đang quản lý, sử dụng. Do việc Giám đốc trung tâm chính trị ký hợp đồng cho các đồng bị đơn thuê và mượn mặt bằng mà không được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân huyện L là trái với quy định của pháp luật nên Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng được quyền khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng cho thuê và cho mượn nói trên.

[3] Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của Ông H và bà Đ cho rằng cần đưa ông Nguyễn Quốc Huy, Giám đốc cũ của Trung tâm chính trị vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy rằng quá trình giao kết hợp đồng cho thuê và mượn mặt bằng, ông Huy ký với tư cách là Giám đốc Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L, nhân danh pháp nhân thực hiện chứ không phải với tư cách là cá nhân, hồ sơ vụ án đã thể hiện đầy đủ các tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc giao kết nói trên, trách nhiệm giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng vừa đề cập do Ủy ban nhân dân huyện L và Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện L thực hiện do vậy không cần thiết phải đưa ông Huy tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Xét về hợp đồng thuê và mượn tài sản thì thấy rằng:

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước năm 2008 thì “Sử dụng tài sản nhà nước không đúng mục đích, tiêu chuẩn, định mức, chế độ,...sử dụng tài sản nhà nước để kinh doanh trái pháp luật” là hành vi bị nghiêm cấm, theo quy định tại Khoản 2 Điều 16 Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước năm 2008 thì “cơ quan nhà nước không được sử dụng tài sản nhà nước vào mục đích cá nhân, cho thuê hoặc thực hiện hoạt động kinh doanh khác”. Tuy nhiên vào ngày 25/7/2014 Giám đốc Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L đã ký hợp đồng cho ông H1, ông M và Ông H thuê một phần đất mặt tiền và phòng bảo vệ của Trung tâm để làm nhà trưng bày sản phẩm nghệ thuật, bán cây cảnh, cà phê, quán tạp hóa, giá thuê là 4.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 10 năm và ngày 28/7/2014 ký hợp đồng cho ông H1 mượn mặt bằng khu đất trống trước nhà làm việc và trước hội trường B của Trung tâm chính trị không có thời hạn, để ông H1 ươm cây giống và cây cảnh là trái với quy định, không đúng thẩm quyền và làm mất mỹ quan công sở, không đúng mục đích sử dụng tài sản của cơ quan nhà nước. Căn cứ Công văn số 40/CV-TG ngày 25/11/2015 của Ban tuyên giáo tỉnh Lâm Đồng về việc “Quy định xây dựng trung tâm bồi dưỡng chính trị đạt chuẩn giai đoạn 2015-2025”; ngày 10/5/2016 và ngày 01/7/2016 Trung tâm chính trị đã gửi thông báo yêu cầu bên thuê trả lại mặt bằng nhưng bên thuê không trả là trái với quy định tại mục 3.4 Điều 3 của Hợp đồng “*Trường hợp bên A lấy lại mặt bằng trước thời hạn phải có lý do chính đáng như xây dựng công trình do Nhà nước cho phép cấp vốn phải báo trước cho bên B trước 03 tháng để bên B giải phóng mặt bằng*”. Như vậy các đồng bị đơn đã được Trung tâm chính trị thông báo trả mặt bằng nhưng không thực hiện, trái với thỏa thuận của các bên theo hợp đồng đã ký kết. Do đó việc Ủy ban nhân dân huyện L yêu cầu hủy hợp đồng thuê mặt bằng giữa Trung tâm chính trị huyện L với ông H1, ông M và Ông H ngày 25/7/2014 và hủy Hợp đồng cho mượn mặt bằng giữa Trung tâm chính trị với Ông Trịnh Ngọc H ngày 28/7/2014 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[5] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại và chi phí di dời tài sản của các đương sự thì thấy rằng:

[5.1] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và theo chứng thư thẩm định giá ngày 29/6/2018 của Công ty thẩm định giá Đồng Nai thực hiện có giá trị như sau:

- Tài sản trên phần đất Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M thuê, mượn: Bép tạm 8,4m² có giá là 693.000đ; mái che 58,4m² có giá là 11.466.000đ; mái che 36m² có giá là 7.290.000đ; mái che 09m² có giá là 900.000đ; hòn non bộ 12,52m² có giá là 5.760.000đ, tổng cộng là 26.109.000đ. Chi phí di dời tài sản: Cây xanh di dời cần thuê máy móc và xe cẩu là 25.500.000đ, cây xanh di dời đào tay là 2.900.000đ; công trình xây dựng và các tài sản còn lại là 7.900.000đ, tổng cộng là 36.300.000đ.

- Tài sản trên phần đất Ông H thuê bà Đ sử dụng: Nhà cấp 4 diện tích 23,22m² có giá là 22.291.200đ; bếp tạm 6,6m² có giá là 2.640.000đ; Mái che 10,8m² có giá là 2.025.000đ; mái che 15,18m² có giá là 3.187.800đ; mái che 38,4m² có giá là 9.216.000đ; quây pha chế có giá là 2.800.000đ, tổng cộng là 42.160.000đ. Chi phí di dời tài sản: Cây xanh di dời cần thuê máy múc và xe cẩu là 14.000.000đ, cây xanh di dời đào tay là 4.600.000đ; chậu cây cảnh các loại là 5.400.000đ; công trình xây dựng là 6.000.000đ, tổng cộng là 30.000.000đ.

[5.2] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã công khai kết quả thì cả ông M và bà Đ cho rằng là thấp. Tuy nhiên không có yêu cầu định giá lại nên căn cứ vào chứng thư thẩm định giá để làm căn cứ xét xử vụ án. Hơn nữa, phía nguyên đơn xác định phần tài sản nào được xây dựng theo hợp đồng thì đồng ý xem xét bồi thường, còn các tài sản do các bên tự ý xây dựng thì không xem xét. Theo mục 4.2 và tiểu mục 4.2.1 Điều 3 của Hợp đồng thuê mặt bằng quy định trách nhiệm của bên B (bên thuê) là “Sử dụng mặt bằng đúng mục đích thuê, khi cần sửa chữa, cải tạo theo nhu cầu sử dụng riêng sẽ bàn bạc cụ thể với bên A và phải được bên A chấp thuận và phải tuân thủ các quy định về xây dựng cơ bản của nhà nước. Các chi phí sửa chữa này bên B tự bỏ ra và bên A không bồi hoàn lại khi hết hạn hợp đồng thuê”, tại mục 1.1, 1.2 Điều 1 Hợp đồng thuê mặt bằng thì “Bên A đồng ý cho bên B thuê mặt tiền trước và 01 phòng bảo vệ trước lớp học và cho làm 01 nhà thoáng để trưng bày các sản phẩm nghệ thuật để tạo cảnh quan, làm đẹp cho cơ quan,... mục 1.2: mục đích thuê: bán chậu cây cảnh và cà phê nước uống, tạp hóa, văn phòng phẩm”. Như vậy theo hợp đồng thì tài sản gồm cây cảnh, chậu cảnh là những tài sản được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù hai bên không thỏa thuận việc bồi thường di dời khi chấm dứt hợp đồng nhưng việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn đã làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bên thuê. Tuy nhiên những tài sản này có thể di dời được và không ảnh hưởng đến giá trị sử dụng khi di dời. Do đó cần buộc ông M, bà Đ di dời tài sản là cây cảnh và chậu cảnh để trả lại mặt bằng và buộc Ủy ban nhân dân huyện L phải bồi thường chi phí di dời tài sản có phù hợp.

[5.3] Đối với các tài sản như mái vòm, hòn non bộ, nhà cấp 4, bếp tạm, quây pha chế trong quá trình thuê và mượn mặt bằng bên thuê, mượn đã tự ý đầu tư xây dựng thì phía Trung tâm chính trị có biết nhưng không phản đối. Nay chấm dứt hợp đồng trước thời hạn những vật trên không thể di dời được, nếu di dời mất giá trị sử dụng nên ông M, bà Đ yêu cầu bồi thường là có căn cứ chấp nhận. Còn đối mái vòm làm bằng khung sắt, lợp tôn thì di dời được nên buộc ông M, bà Đ phải tháo dỡ di dời và buộc phía nguyên đơn phải bồi thường công tháo dỡ di dời là phù hợp.

[5.4] Đối với việc ông M, bà Đ yêu cầu bồi thường tiền đồ đất, san lấp mặt bằng thì thấy rằng: Trung tâm chính trị đã hoạt động từ lâu đã có mặt bằng ổn định, nếu có việc có đồ đất, san lấp mặt bằng thì cũng là để phục vụ cho việc

kinh doanh và ươm cây cảnh. Do đó việc bà Đ cho rằng đã thuê đồ đất là 20 xe x 8 khối/xe và ông M cho rằng đồ 15 xe đất để san lấp mặt bằng là hoàn toàn không có căn cứ. Hơn nữa, việc san lấp mặt bằng, sửa chữa cải tạo riêng phải được sự đồng ý của bên cho thuê nhưng các bên không thỏa thuận đối với yêu cầu này nên không có căn cứ buộc Ủy ban nhân dân huyện L phải bồi thường số tiền nói trên.

[5.5] Đối với việc ông M, bà Đ yêu cầu bồi thường thu nhập giảm sút, không kinh doanh buôn bán được cho đến khi hết thời hạn hợp đồng. Xét thấy sau khi có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân huyện L về việc yêu cầu Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện chấm dứt hợp đồng cho thuê, mượn mặt bằng với ông H1, Ông H và ông M, dù việc giao kết hợp đồng thuê, mượn mặt bằng giữa các bên là trái với quy định của pháp luật nhưng trước khi nguyên đơn khởi kiện thì ngày 10/5/2016 và 01/7/2016 Trung tâm chính trị huyện L cũng đã ra thông báo về việc thanh lý hợp đồng nhưng bên thuê, mượn không thực hiện mà vẫn tiếp tục kinh doanh. Xét việc chấm dứt các hợp đồng thuê, mượn nói trên trước thời hạn là có lý do chính đáng, phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu bồi thường thiệt hại về thu nhập bị giảm sút của ông M, bà Đ là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét về nghĩa vụ bồi thường thì thấy rằng: Do Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L là đơn vị sự nghiệp chịu sự quản lý của Ủy ban nhân dân huyện L. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cũng khẳng định do quá nhiều việc nên không kiểm soát được việc Giám đốc của Trung tâm chính trị tự ý cho thuê mặt bằng nên sự việc xảy ra Ủy ban nhân dân huyện L cũng có trách nhiệm, tại giai đoạn sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn cũng đồng ý bồi thường nên cần buộc Ủy ban nhân dân huyện L phải bồi thường là hợp lý.

[7] Đối với số tiền thuê mặt bằng thì thấy rằng trong quá trình thuê các bên đã trả được 02 năm là 8.000.000đ, các năm còn nguyên đơn không yêu cầu. Hiện nay Hợp đồng thuê, mượn tài sản bị chấm dứt, trong thực tế thì trước đó bên thuê cũng đã sử dụng mặt bằng của Trung tâm chính trị một thời gian, Ủy ban nhân dân huyện L đã bồi thường cho bên thuê khoản tiền, do vậy tiền thuê nói trên Ủy ban nhân dân huyện L được quyền xử lý theo quy định của pháp luật để nộp vào Ngân sách nhà nước.

[8] Về chi phí tố tụng: chi phí đo vẽ, thẩm định giá, xem xét thẩm định tại chỗ hết 3.172.040đ (nguyên đơn đã nộp và đã quyết toán xong). Do nguyên đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên cần buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này.

[9] Về việc áp dụng pháp luật: hợp đồng thuê, mượn mặt bằng được giao kết vào năm 2014, thời điểm này Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước năm

2008 đang có hiệu lực, cấp sơ thẩm áp dụng Luật quản lý tài sản công năm 2017 là không đúng quy định nên cần sửa lại là phù hợp.

[10] Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án về việc hủy hợp đồng và bồi thường thiệt hại nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H1, ông M, Ông H, bà Đ, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[11] Về án phí: Buộc các bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng được chấp nhận. Buộc ông M, bà Đ chịu án phí Dân sự sơ thẩm trên yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận. Tuy nhiên ông M có đơn xin miễn giảm án phí do có hoàn cảnh kinh tế khó khăn được chính quyền địa phương xác nhận nên cần giảm ½ án phí Dân sự sơ thẩm cho ông M là phù hợp. Bà Đinh Thị Đ thuộc diện hộ cận nghèo và thân nhân gia đình liệt sỹ nên miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Đ. Ủy ban nhân dân huyện L không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

Trong vụ án này ngoài việc Ủy ban nhân dân huyện L yêu cầu hủy Tuyên hủy hợp đồng thuê mặt bằng giữa Trung tâm chính trị với Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H đã ký kết ngày 25/7/2014 còn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng cho mượn mặt bằng giữa Trung tâm chính trị với Ông Trịnh Ngọc H đã ký kết ngày 28/7/2014, cấp sơ thẩm hủy cả hai hợp đồng nói trên nhưng không buộc ông H1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần tuyên hủy hợp đồng mượn mặt bằng là có thiếu sót, cần sửa lại phần này.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H1, ông M và Ông H phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Theo quy định tại Điểm đ Khoản 1 Điều 12 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 thì bà Đ thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại thông báo cho bà Đ nộp tiền tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm là không phù hợp với điều khoản vừa viện dẫn, cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản nhà nước năm 2008;
- Căn cứ các Điều 121, 128, 137, 480, 490, 491, 512, 513, 604, 605, 606, 608, 619 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 11, Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 13, các Khoản 1, 5, 6 Điều 26, Khoản 2 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;

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Trịnh Văn M, Ông Trịnh Ngọc H, Ông Đinh Văn H và Bà Đinh Thị Đ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng về việc: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự thuê tài sản*” đối với Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H và “*Tranh chấp hợp đồng dân sự mượn tài sản*” đối với Ông Trịnh Ngọc H.

- Hủy Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/7/2014 giữa Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L và Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H;

- Hủy Hợp đồng cho mượn mặt bằng ngày 28/7/2014 giữa Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L và Ông Trịnh Ngọc H.

- Buộc Ông Trịnh Văn M phải di dời 21 cây xanh; 06 cây tùng la hán; 05 cây sung; 01 cây thông ba lá; 01 cây đào; 01 bụi trúc; 01 chậu xi măng có đường kính 1,5m đến 2,1m có đế (để không); 02 chậu tròn có đường kính 1,5m (để không); 01 tượng con trâu có chiều dài 2,2m và 01 tượng con trâu có chiều dài 1,2m làm bằng xi măng; tháo dỡ, di dời 01 mái che tạm có diện tích 58,8m²; 01 mái che tạm có diện tích 36m²; 01 mái che tạm có diện tích 09 m² (không lợp tôn); 01 bếp tạm có diện tích 8,4m²; 01 hòn non bộ có diện tích 12,52m² trên diện tích đất 1.382m² thuộc một phần thửa số 210, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để trả lại mặt bằng cho Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L.

- Buộc Bà Đinh Thị Đ phải di dời cây trồng dưới đất gồm: 04 cây bồ đề; 01 cây cau; 01 cây si; 01 cây mận; 01 cây lộc vừng; 01 cây sa la; 01 cây bàng; 16 cây tùng la hán; 02 cây tùng búp; 01 bụi trúc. Di dời cây trồng trong chậu gồm: 01 chậu đường kính 80cm trồng cây mai; 01 chậu hình chữ nhật dài 1,4m x 1,2m trồng cây sanh; 01 chậu đường kính 60 cm trồng cây chân chim; 01 xô nhựa đường kính 20cm trồng cây tùng la hán; 01 chậu đường kính 60cm trồng cây bồ đề; 01 chậu đường kính 70cm trồng cây đa; 01 chậu bị bể dạng e líp đường kính 1,1m x 3,5m trồng cây tùng la hán và 01 cây thần tài; 04 chậu đường kính 40cm trồng cây quất; 03 chậu đường kính 50cm trồng cây chôm chôm; 01 chậu lục giác đường kính 60cm trồng cây thần tài. Di dời chậu cảnh không trồng gì gồm: 01 chậu đường kính 01m x 1,2m; 01 chậu đường kính 90cm x 1,4m; 01 chậu đường kính 80cm; 01 chậu đường kính 60cm; 01 chậu đường kính 40cm. Tháo dỡ, di dời 01 căn nhà cấp 4, mái lợp tôn, tường gạch, nền lát gạch men có kích thước 4,3m x 5,4m = 23,22m²; 01 bếp tạm vách tôn, mái tôn có kích thước 3m x 2,2m = 6,6m²; 01 mái vòm gắn liền với nhà cấp 4 có kích thước 5,4m x 2m = 10,8m²; 01 mái vòm lợp tôn, khung sắt có kích thước 3,3m x 4,6m = 15,18m²;

01 mái vòm lợp tôn, khung sắt có kích thước $4,8\text{m} \times 8\text{m} = 38,4\text{m}^2$; vách tôn có kích thước $8,8\text{m} \times 03\text{m} = 26,4\text{m}^2$; 01 quầy pha chế xây gạch cao $01\text{m} \times 3,4\text{m}$ mặt ốp đá ga nít và toàn bộ tài sản trên diện tích đất 225m^2 thuộc một phần thửa số 210, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại tổ dân phố Y, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng để trả lại mặt bằng cho Trung tâm Bồi dưỡng chính trị huyện L.

(Có họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 25/5/2018 kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Ông Trịnh Văn M về việc: “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” đối với Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng phải bồi thường cho Ông Trịnh Văn M số tiền 42.735.000đ (Bốn mươi hai triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Bà Đinh Thị Đ về việc: “Yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm” đối với Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện L phải bồi thường cho Bà Đinh Thị Đ số tiền là 57.731.200đ (Năm mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi một nghìn hai trăm đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Buộc Ủy ban nhân dân huyện L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 3.172.040đ (đã nộp đủ và quyết toán xong).

5. Về án phí:

+ Án phí sơ thẩm:

- Buộc Ông Trịnh Ngọc H, Ông Trịnh Văn M, ông Đinh Văn H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng thuê mặt bằng, phần mỗi người là 100.000đ.

- Buộc Ông Trịnh Ngọc H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng mượn mặt bằng.

- Giảm $\frac{1}{2}$ án phí Dân sự sơ thẩm cho Ông Trịnh Văn M, buộc ông M phải chịu 6.006.625đ án phí Dân sự sơ thẩm, cộng với 100.000đ án phí Dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng; tổng cộng là 6.106.625đ, được trừ vào số tiền 3.550.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm ông M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000777 ngày 09/10/2018 ngày 09/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Ông M còn phải nộp 2.556.500đ (đã làm tròn).

- Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho Bà Đinh Thị Đ.

+ Án phí phúc thẩm:

- Buộc Ông Trịnh Ngọc H phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm ông H1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001128 ngày 16/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông H1 đã nộp đủ án phí.

- Buộc Ông Đinh Văn H (H) phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm Ông H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001143 ngày 22/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông H đã nộp đủ án phí.

- Buộc Ông Trịnh Văn M phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm ông M đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001126 ngày 16/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Ông M đã nộp đủ án phí.

Bà Đinh Thị Đ được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001138 ngày 19/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 Điều 357, 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KT-NV TAND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện L, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện L, tỉnh Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Huỳnh Châu Thạch

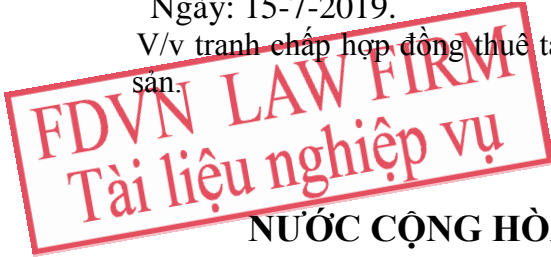
TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 23/2019/DS-ST.

Ngày: 15-7-2019.

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.



NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Thắm.

Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy-Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2018/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (kiot)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2019/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2019/QĐST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2019, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K. Địa chỉ: Số X, khu phố 1B, phường A, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Tuấn T1, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số 186 đường H, khu K, phường H, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2018) – Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tô 15, khu phố 2, phường M, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29 tháng 11 năm 2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 14 tháng 8 năm 2018 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/8/2012, bà T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K (sau đây viết tắt là DNTN K) và bà T2 có ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/8/2017. Vị trí thuê là kiot số 22, lô B, chợ Bến Cát, thuộc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Giá thuê: 02 năm đầu là 1.350.000 đồng/tháng, ba năm tiếp theo là 1.500.000 đồng/ tháng. Thời hạn thanh toán vào ngày 30 tây hàng tháng. Tiền đặt cọc là 35.000.000 đồng, bà T2 đã nộp 10.000.000 đồng, còn nợ lại 25.000.000 đồng. Sau đó, DNTN K và bà T2 có thỏa thuận chuyển đổi bà T2 đến thuê kiot số 33A, lô A (vì kiot số 22, lô B sử dụng làm nơi chứa các thiết bị phòng cháy, chữa cháy), giá thuê và thời hạn thuê vẫn như trong hợp đồng hai bên đã ký kết, bà T2 đã đồng ý và đến kinh doanh kiot số 33A, lô A cho đến nay.

Trong quá trình thuê, do bà T2 không thanh toán tiền thuê nên DNTN K đã khởi kiện bà T2 ra Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Sau đó, DNTN K và bà T2 đã thỏa thuận là bà T2 có trách nhiệm thanh toán cho DNTN K số tiền thuê kiot còn nợ là 24.000.000 đồng (từ tháng 01/2013 đến ngày 06/4/2016), được khấu trừ vào số tiền đặt cọc đã nộp 10.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2016/QĐST-DS ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên sau đó, bà T2 không tiếp tục thanh toán tiền thuê cho DNTN K cho đến khi hết hạn hợp đồng, tổng thời gian chưa thanh toán là 16 tháng (từ tháng 5/2016 đến tháng 8/2017), với số tiền 24.000.000 đồng (1.500.000 đ/ tháng x 16 tháng).

Ngày 14/8/2018, DNTN K khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T2 phải thanh toán cho DNTN K số tiền lãi chậm thanh toán của số tiền chưa thanh toán là 2.016.000 đồng. Ngày 30/10/2018, DNTN K rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung này.

Nay DNTN K khởi kiện yêu cầu bà T2 trả lại kiot số 33A, lô A, chợ Bến Cát, thuộc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 24.000.000 đồng (thời gian chưa thanh toán là 16 tháng x 1.500.000 đồng/tháng) cho DNTN K. Ngoài ra, DNTN K không yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát bà T2 trình bày như sau:

Bà T2 thừa nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ Bến Cát với DNTN K, vị trí thuê, thời gian thuê và giá thuê như DNTN K trình bày. Sau khi nhận kiot số 22, lô B bà T2 kinh doanh mặt hàng giày dép đến khoảng năm 2016 thì DNTN K chuyển đổi bà T2 đến thuê kiot số 33A, lô A (vì kiot số 22, lô B sử dụng làm nơi chứa các thiết bị phòng cháy chữa cháy) và cam kết sẽ đảm bảo lỗi

đi chợ được thông thoáng cho bà T2 (thỏa thuận bằng lời nói). Tuy nhiên, khi bà T2 chuyển đến thuê kiot số 33A, lô A cho đến thời điểm hiện nay, DNTN K không thực hiện đúng như cam kết. Cụ thể kiot số 33A, lô A nằm ngay cạnh lối đi thông chợ, DNTN K đã xây kín lối đi dẫn đến việc kinh doanh của bà T2 gặp nhiều khó khăn. Việc DNTN K yêu cầu bà T2 chuyển lên ki ốt số 33A, lô A giữa bà T2 và DNTN K không ký hợp đồng mới. Vì vậy bà T2 không nắm được giá thuê đối với ki ốt mới là bao nhiêu.

Trong quá trình thuê, do DNTN K không thực hiện đúng như cam kết nên bà T2 không thực hiện việc thanh toán tiền thuê. Năm 2014, DNTN K có khởi kiện bà T2 ra Tòa và được giải quyết bằng Quyết định công nhân sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2016/QĐST-DS ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Nội dung thỏa thuận là bà T2 phải thanh toán cho DNTN K tiền thuê kiot số 33A, lô A tính từ tháng 01/2013 đến ngày 06/4/2016 là 20.000.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng, bà T2 còn phải tiếp tục thanh toán cho DNTN K là 10.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó, do DNTN K vẫn không thực hiện đúng như cam kết nên bà T2 không trả 10.000.000 đồng còn lại và cũng không tiếp tục thực hiện việc thanh toán tiền thuê cho DNTN K cho đến nay.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của DNTN K buộc bà T2 trả lại kiot số 33A, lô A, chợ Bến Cát, khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 24.000.000 đồng cho DNTN K thì bà T2 không đồng ý vì lý do như đã nêu ở trên. Bà T2 yêu cầu DNTNK phải trả lại cho bà kiot số 22, lô B như trong hợp đồng đã ký kết hoặc phải thông thoáng lối đi trong chợ như đã cam kết, bà sẽ ký lại hợp đồng thuê và trả tiền thuê từ thời điểm ký lại hợp đồng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đảm bảo thực hiện nghiêm túc không có vi phạm, đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nên Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục xét xử vụ án là đúng pháp luật. Tuy nhiên Tòa án còn vi phạm về thời hạn xét xử vụ án được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên xác định đây là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, Kiểm sát viên đã nghiên cứu các tài liệu chứng cứ do các đương sự xuất trình, tài liệu Tòa án thu thập được đối chiếu với lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Căn cứ khoản 1 Điều 422, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T2 phải thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 24.000.000 đồng và trả lại kiot số 33, lô A cho DNTN K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê kiot với bị đơn nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có hộ khẩu thường trú và hiện đang sinh sống tại địa chỉ: Tổ 15, khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng các bên có ký hợp đồng thuê kiot, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/8/2012 đến 15/8/2017. Vị trí thuê là kiot số 22, lô B, chợ Bến Cát, thuộc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Sau đó, nguyên đơn có thỏa thuận với bị đơn chuyển đổi bị đơn đến thuê kiot số 33A, lô A để tiếp tục kinh doanh và bị đơn đã đồng ý. Tuy nhiên, bị đơn kinh doanh kiot số 33A, lô A cho đến nay không thực hiện việc thanh toán tiền thuê kiot cho nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại kiot số 33A, lô A, chợ Bến Cát và thanh toán tiền thuê chưa trả là 16 tháng (tính từ tháng 5/2016 đến hết hợp đồng là tháng 8/2017), với số tiền là 24.000.000 đồng (1.500.000 đ/ tháng x 16 tháng).

Phía bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng thuê kiot chợ Bến Cát như nguyên đơn trình bày. Nhưng trước khi chuyển đổi kiot số 22, lô B bằng kiot số 33A, lô A thì nguyên đơn có cam kết bảo đảm lối đi chợ thông thoát nên bị đơn đã đồng ý chuyển đến kiot số 33A, lô A để kinh doanh mặt hàng quần áo cho đến hiện nay. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn không thực hiện cam kết làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của bị đơn gặp nhiều khó khăn nên bị đơn không thực hiện việc thanh toán tiền thuê kiot hàng tháng cho nguyên đơn. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì lý do như đã nêu ở trên. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn kiot số 22, lô B như trong hợp đồng đã ký kết hoặc phải thông thoáng lối đi trong chợ như đã cam kết, bị đơn sẽ ký lại hợp đồng thuê và trả tiền thuê từ thời điểm ký lại hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

DNTN K đã được UBND tỉnh Bình Dương chấp nhận cho đầu tư xây dựng chợ Bến Cát theo Công văn số 249/UBND – KTN ngày 04/2/2012. UBND tỉnh

Bình Dương ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND ngày 23/4/2012 về việc cho DNTN K thuê khu đất có diện tích 5.328,6m² (trong đó, đất để sử dụng vào mục đích đất chợ là 3.943,7m², còn lại là đất hành lang đường bộ và hành lang bảo vệ sông Thị Tịch). Ngày 28/8/2012, UBND tỉnh Bình Dương (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương làm đại diện) đã ký hợp đồng thuê đất với DNTN K với nội dung là cho DNTN K được thuê khu đất trên để sử dụng vào mục đích đất chợ. Sau khi được cho thuê đất, DNTN K đã tiến hành xây dựng chợ theo Giấy phép xây dựng số 1718/GPXD ngày 10/10/2012 của sở xây dựng tỉnh Bình Dương.

Hợp đồng thuê mặt bằng chợ được nguyên đơn và bị đơn ký vào ngày 23/8/2012. Đối tượng của hợp đồng thuê là kiot số 22, lô B, chợ Bến Cát, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/8/2017. Các bên tự nguyện giao kết hợp đồng thuê trên. Xét hợp đồng được xác lập giữa các bên là hợp pháp, nên các điều khoản trong hợp đồng có giá trị pháp lý ràng buộc các bên phải thực hiện.

Sau khi ký kết hợp đồng, nguyên đơn đã giao kiot số 22, lô B cho bị đơn để sử dụng một thời gian thì các bên tự nguyện thỏa thuận thay đổi đối tượng hợp đồng thuê bằng kiot số 33A, lô A và bị đơn đã nhận kiot này kinh doanh cho đến nay. Như vậy, bị đơn phải trả tiền thuê kiot cho nguyên đơn theo giá hợp đồng thuê đã ký từ ngày 23/8/2012. Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không thực hiện cam kết đảm bảo lối đi chợ thông thoáng làm cho việc kinh doanh gặp khó khăn, lợi ích của bị đơn bị xâm phạm thì bị đơn có quyền thỏa thuận với nguyên đơn hoặc chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nhưng bị đơn hiện vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng của nguyên đơn kể cả khi thời hạn thuê mặt bằng đã hết nhưng bị đơn không gia hạn hợp đồng và cũng không trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là vi phạm hợp đồng đã ký kết nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải thanh toán 24.000.000 đồng tiền thuê kiot và trả lại kiot số 33A, lô A tại chợ Bến Cát cho nguyên đơn.

[5] Đối với yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán: Ngày 14/8/2018, DNTN K khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T2 phải thanh toán cho DNTN K số tiền lãi chậm thanh toán của số tiền chưa thanh toán là 2.016.000 đồng. Ngày 30/10/2018, DNTN K rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung này. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 480, Điều 481, Điều 482, Điều 489, Điều 490, Điều 491 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26, Điều 35 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T2 về việc “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu tính lãi suất chậm trả đối với số tiền chậm thanh toán.

2. Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) và phải trả lại mặt bằng kiot số 33A, lô A tại chợ Bến Cát, thuộc khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ K số tiền tạm ứng đã nộp là: 600.000 theo Biên lai số 0017482 ngày 16 tháng 01 năm 2018 và 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2016 0027330 ngày 14/8/2018.

- Bị đơn Nguyễn Thị T2 phải nộp số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong vòng 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết Bản án theo quy định.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thanh Nga

73

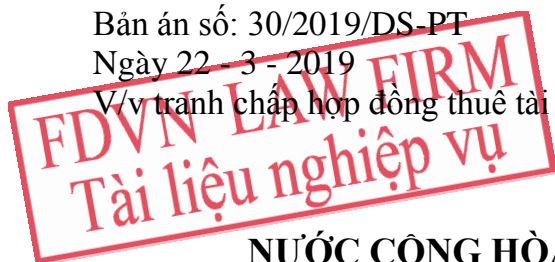
**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 30/2019/DS-PT

Ngày 22 - 3 - 2019

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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung - 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 22 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trung tâm y tế thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn D, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đăng K – sinh năm 1949; địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T:
Ông Dương Long H là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Minh Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Quách Mạnh H, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trung tâm y tế thị xã G trình bày: Ngày 25/6/2014 giữa Bệnh viện Đa khoa thị xã G (nay là Trung tâm y tế thị xã G) và ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng siêu thị mini trong khuôn viên của Trung tâm y tế, thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày 01/7/2014 đến cuối tháng 6/2017, tiền thuê mỗi tháng là 13.000.000 đồng, tuy nhiên thể hiện trong hợp đồng là 17.000.000 đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng thì Ban giám đốc Trung tâm y tế có mời ông T đến làm việc và thông báo cho ông T mức giá thuê mới là 15.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý, vì vậy Trung tâm y tế tiến hành bỏ thầu đấu thầu thuê mặt bằng mới, khi đó ông T bỏ thầu 18.500.000 đồng, anh Quách Mạnh H bỏ thầu 19.650.000 đồng, như vậy anh H bỏ giá cao hơn nên được thuê. Tuy nhiên, sau đó phía ông T không chịu bàn giao mặt bằng thuê để Trung tâm y tế bàn giao lại cho bên thuê mới là anh H, mặc dù Trung tâm đã nhiều lần có văn bản yêu cầu ông T bàn giao mặt bằng nhưng ông T vẫn cố tình không chấp hành.

Nay Trung tâm y tế thị xã G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng thuê (Siêu thị mini) diện tích 168,40 m², tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho Trung tâm y tế thị xã G, đồng thời yêu cầu phía ông T trả tiền thuê do chậm bàn giao tài sản thuê từ ngày 01/8/2018 đến ngày 27/11/2018 theo mức thuê mỗi tháng là 13.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ngày 25/6/2014 ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng kinh tế với Bệnh viện Đa khoa thị xã G (nay là Trung tâm y tế thị xã G) thuê mặt bằng làm siêu thị mini trong khuôn viên Trung tâm y tế, thời hạn thuê là 03 năm, kể từ ngày 01/7/2014 đến cuối tháng 6/2017. Khi hết hạn hợp đồng, Trung tâm y tế không tiến hành đấu thầu mà vẫn tiếp tục cho ông thuê và nhận tiền thuê hàng tháng, đến ngày 21/3/2018 mới đấu thầu thuê mặt bằng, khi đó anh Quách Mạnh H là người trúng thầu, theo thỏa thuận với Trung tâm y tế từ ngày 21/3/2018 đến ngày 30/3/2018 ông phải bàn giao cho anh H toàn bộ hàng hóa trong siêu thị, nhưng đến ngày 30/3/2018 anh H không đến nhận hàng hóa mà chỉ có đại diện Trung tâm y tế đến để nhận bàn giao, nên ông không đồng ý bàn giao mặt bằng cũng như hàng hóa cho Trung tâm y tế, vì ông có nghĩa vụ bàn giao cho bên trúng thầu là anh Quách Mạnh H.

Ngày 05/4/2018 ông có làm đơn gửi đến Ban giám đốc Trung tâm y tế thị xã G yêu cầu về việc anh H bỏ thầu nhưng không được giải quyết, đến ngày 16/4/2018 đại diện Trung tâm y tế và anh H có đến yêu cầu ông bàn giao mặt bằng nhưng ông không đồng ý, đến ngày 18/4/2018 Trung tâm y tế ra Công văn thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị, ngày 19/4/2018 Trung tâm y tế yêu cầu ông T thanh toán 03 tháng tiền thuê, ông đã thanh toán số tiền 39.000.000 đồng. Mặc dù đã hết thời hạn thuê nhưng hàng tháng ông đều thực

hiện đầy đủ nghĩa vụ của người thuê, nên ông T không đồng ý theo yêu cầu của Trung tâm y tế thị xã G, ông yêu cầu được tiếp tục thuê mặt bằng trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Quách Mạnh H trình bày: Ngày 26/3/2018, anh bỏ thăm trúng thầu thuê mặt bằng siêu thị mini của Trung tâm y tế thị xã G. Tuy nhiên, phía ông Nguyễn Văn T là người thuê trước không chịu bàn giao mặt bằng lại cho Trung tâm y tế. Trong quá trình giải quyết vụ án anh có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 31/5/2018 đối với ông Nguyễn Văn T, nhưng đó là ý kiến của ông chứ không phải là yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trung tâm y tế thị xã G đối với ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng thuê (Siêu thị mini) diện tích 168,40 m², tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho Trung tâm y tế thị xã G. Theo biên bản đo đạc thực tế ngày 13/9/2018 thể hiện phần đất có diện tích 168,40 m², có vị trí, kích thước như sau:

Hướng Đông giáp khuôn viên Bệnh viện, cạnh dài 12,93m;

Hướng Tây giáp khuôn viên Bệnh viện, cạnh dài 13,00m;

Hướng Nam giáp khuôn viên Bệnh viện, cạnh dài 12,93m;

Hướng Bắc giáp khuôn viên Bệnh viện, cạnh dài 13,05m.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao trả cho Trung tâm y tế thị xã G số tiền thuê mặt bằng siêu thị mini từ ngày 01/8/2018 đến ngày 27/11/2018 là 50.267.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về áp dụng tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án, về áp dụng Luật thi hành án dân sự, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 12 năm 2018, ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày ý kiến: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do ông T là người thuê tài sản nhưng người quản lý, đăng ký kinh doanh là vợ ông T bà Lê Như V do không đưa bà V tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V và không thể thi hành án được. Mặt khác, đơn khởi kiện của nguyên đơn chỉ có yêu cầu trả mặt bằng siêu thị mini; người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm y tế bổ sung yêu cầu khởi kiện được cấp sơ thẩm chấp nhận là giải quyết vượt quá yêu cầu

khởi kiện. Ngoài ra, án sơ thẩm không cho ông T lưu cư là không phù hợp quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung vụ án: Người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm y tế thị xã Giá Rai và ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày ngày 25/6/2014 giữa Trung tâm y tế thị xã G và ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng số 01/HĐKT, theo đó Trung tâm y tế cho ông T thuê mặt bằng (Siêu thị mini) tại khuôn viên Trung tâm y tế, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/07/2014 đến ngày cuối của tháng 06/2017, giá thuê ghi trong hợp đồng mỗi tháng là 17.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên thỏa thuận là 13.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Hội đồng xét xử xét thấy theo đơn khởi kiện ngày 02/5/2018 và Bản tự khai ngày 24/5/2018 Trung tâm y tế thị xã G chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả mặt bằng siêu thị mini. Tại biên bản hòa giải ngày 02/10/2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung nội dung yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê mặt bằng 03 tháng, mỗi tháng là 13.000.000 đồng x 3 tháng = 39.000.000 đồng và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê do chậm bàn giao mặt bằng, tính từ ngày 01/8/2018 đến ngày xét xử ngày 27/11/2018 theo giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng số tiền là 50.267.000 đồng. Như vậy, người đại diện theo ủy quyền

của nguyên đơn bổ sung nội dung khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê mặt bằng đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 50.267.000 đồng, trong khi trong đơn khởi kiện không có nội dung yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng và Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý nội dung này. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung, nhưng cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn vi phạm khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Ông T là người ký kết hợp đồng thuê mặt bằng (Siêu thị mini) của Trung tâm y tế thị xã G, nhưng người trực tiếp đăng ký kinh doanh là bà Lê Thị V vợ ông Tài, bà V được Phòng Tài chính – Kế hoạch thị xã G cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 60E 8007279 ngày 20/4/2015, đồng thời ông T cung cấp giấy chứng nhận đăng ký thuế, biên lai thuế thu nhập cá nhân, biên lai thuế, biên lai thu môn bài đều do bà V đứng tên. Quá trình điều tra thu thập chứng cứ, cũng như khi xem xét thẩm định tại chỗ, cấp sơ thẩm không đưa bà V tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V.

[6] Do cấp sơ thẩm không đưa bà V tham gia tố tụng, quyết định bản án sơ thẩm chỉ buộc ông T có nghĩa vụ giao mặt bằng (Siêu thị mini) cho Trung tâm y tế thị xã G là không thể thi hành án được.

[7] Những vi phạm nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[8] Từ những cơ sở nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, có căn cứ chấp nhận phát biểu ý kiến của người bào vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và có căn cứ chấp nhận phát biểu ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu giải quyết khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 28 và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu giải quyết khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu. Ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012646 ngày 13 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND TX G;
- CCTHADS TX G;
- Đương sự;
- Lưu Tô HCTP, hồ sơ vụ án.

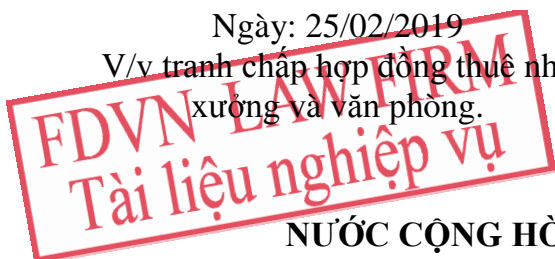
(Đã ký)

Trương Thanh Dũng

Bản án số: 01/2019/KDTM-PT

Ngày: 25/02/2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà
xưởng và văn phòng.



NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Cường.

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hữu Xuân;

Bà Trần Thị Nhàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh, thương mại thụ lý số 30/2018/TLPT-KDTM ngày 10/12/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và văn phòng*”.

Do bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 16/2018/KDTM-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2019/QĐXXPT-KDTM ngày 07/01/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 05/2019/QĐ-PT ngày 25/01/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Cơ khí – Xây dựng TT; địa chỉ: Ấp TĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Toàn K, sinh năm 1975; địa chỉ: Đường DC, khu phố 1, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Đường QT, phường TNP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 0105 GUQ.2018 ngày 19/5/2018); có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Đồ gỗ B; địa chỉ: Khu phố 7, phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường CB, phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 11/6/2018); vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT; địa chỉ: Khu phố 7, phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT: Ông Đỗ Toàn K, sinh năm 1975; địa chỉ: Đường DC, khu phố 1, phường HP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Đường QT, phường TNP, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 7963 quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2018 của Văn phòng Công chứng Đất Việt); có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1979; địa chỉ: Đường CB, phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc N: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1976; địa chỉ: Đường CB, phường CG, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 10/8/2018); vắng mặt lần thứ hai.

4. Người kháng cáo:

4.1. Công ty TNHH Cơ khí – Xây dựng TT; địa chỉ: Ấp TĐ, xã TTT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh là nguyên đơn trong vụ án.

4.2. Công ty TNHH Đồ gỗ B; địa chỉ: Khu phố 7, phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo bản án sơ thẩm, tại đơn khởi kiện ngày 19/5/2018 nguyên đơn Công ty TNHH Cơ khí – Xây dựng TT (sau đây gọi tắt là Công ty TT) trình bày:* Công ty TNHH Một thành viên Đồ gỗ B (nay là Công ty TNHH Đồ gỗ B), mã số doanh nghiệp: 3702090828; đăng ký lần đầu ngày 29/8/2012 (sau đây gọi tắt là Công ty B) chuyên sản xuất, gia công các mặt hàng dân dụng đồ gỗ xuất khẩu.

Ngày 02/01/2014, Công ty TT (Bên A) với Công ty B (Bên B) ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐT với nội dung: Bên A đồng ý cho bên B thuê mặt bằng nhà xưởng để sản xuất đồ gỗ nội thất bao gồm: Nhà xưởng và các tài sản khác trên diện tích đất 16.746m² tại phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; thời hạn thuê 09 năm tính từ ngày ký hợp đồng; giá thuê là 776.980.908 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng); thời gian thanh toán từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng (không được quá ngày 20); trường hợp bên B chậm thanh toán tiền thuê quá thời hạn trả tiền 05 ngày, bên B phải trả thêm phần lãi suất tiền vay ngân hàng cho số tiền thuê chậm trả. Thời hạn trả chậm nhất trong vòng 30 ngày. Sau thời gian này, nếu bên B vẫn chưa trả tiền thì bên A có quyền chấm dứt hợp đồng và bên B bị coi là vi phạm hợp đồng, mọi thiệt hại do bên B chịu.

Ngày 01/7/2014, Công ty TT (bên A) với Công ty B (bên B) ký Hợp đồng thuê nhà văn phòng số 02/2014/HĐT với nội dung: Bên A đồng ý cho bên B thuê nhà văn phòng làm việc trên phần đất diện tích 1.080m² tại phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; thời hạn thuê 09 năm tính từ ngày ký hợp đồng; giá thuê là 79.720.200 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng); thời gian thanh toán từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng (không được quá ngày 20); trường hợp bên B chậm thanh toán tiền thuê quá thời hạn trả tiền 05 ngày, bên B phải trả thêm phần lãi suất tiền vay ngân hàng cho số tiền thuê chậm trả. Thời hạn trả chậm nhất trong vòng 30 ngày. Sau thời gian này, nếu bên B vẫn chưa trả tiền thì bên A có quyền chấm dứt hợp đồng và bên B bị coi là vi phạm hợp đồng, mọi thiệt hại do bên B chịu.

Ngày 01/6/2017, Công ty TT với Công ty B tiến hành ký biên bản thanh lý Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐT ngày 02/01/2014 và Hợp đồng thuê nhà văn phòng số 02/2014/HĐT ngày 01/7/2014. Theo đó, tính đến ngày 31/5/2017, Công ty B còn phải trả cho Công ty TT số tiền 13.275.514.746 đồng, trong đó: Nợ gốc là 11.909.756.341 đồng. Công ty TT còn giữ của Công ty B số tiền ký quỹ là 2.570.103.324 đồng.

Ngày 01/6/2017, Công ty TT, Công ty B và Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT có biên bản thỏa thuận số 01 về việc tiền ký quỹ, tiền nợ gốc thuê nhà xưởng và văn phòng. Theo đó, Công ty TT cam kết sẽ chuyển số tiền ký quỹ của Công ty B cho Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT làm tiền ký quỹ của Hợp đồng số 01/2017/HĐT NX ngày 01/6/2017 và Hợp đồng số 02/2017/HĐT VP ngày 01/6/2017 giữa Công ty B với Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT.

Sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng, Công ty TT đã nhiều lần thỏa thuận, thương lượng tìm phương án để Công ty B thanh toán dứt điểm khoản nợ nhưng không thành. Theo Biên bản đối chiếu công nợ ngày 11/5/2018, Công ty B xác nhận còn nợ Công ty TT số tiền 10.440.513.942 đồng, chưa bao gồm khoản tiền lãi chậm thanh toán. Do vậy, Công ty TT khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty B phải thanh toán một lần cho Công ty TT số tiền 13.513.071.180 đồng (Trong đó: Nợ gốc 10.440.513.942 đồng và tiền lãi tính đến ngày 18/9/2018 là 3.072.557.138 đồng).

* *Bị đơn Công ty TNHH Đồ gỗ B (sau đây gọi tắt là Công ty B) trình bày:* Công ty thừa nhận có ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐT ngày 02/01/2014 với Công ty TT với giá thuê là 776.980.908 đồng/tháng và Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2014/HĐT ngày 01/7/2014 với giá thuê là 79.720.000 đồng/tháng. Mỗi năm tăng thêm 5% trên giá thuê của năm trước. Bị đơn còn nợ của nguyên đơn số tiền nợ gốc theo đối chiếu công nợ là 10.440.513.942 đồng và đồng ý trả tiền nợ gốc trong thời hạn 24 tháng. Về tiền lãi, bị đơn yêu cầu xem xét lại việc tính tiền lãi của nguyên đơn và do bị đơn kinh doanh gặp khó khăn nên đề nghị nguyên đơn xem xét giảm lãi cho bị đơn.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT trình bày:* Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 46E8007000 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) TU, tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 05/12/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 02/12/2013. Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT có ký Hợp đồng số 01/2017/HĐT NX và Hợp đồng số 02/2017/HĐT VP cùng ngày 01/6/2017 với Công ty B. Theo nội dung Biên bản thỏa thuận số 01 ngày 01/6/2017, Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT có giữ số tiền 2.570.103.324 đồng tiền ký quỹ của Công ty B để bảo đảm cho việc thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2017/HĐT NX và Hợp đồng thuê nhà văn phòng số 02/2017/HĐT VP cùng ngày 01/6/2017 nêu trên. Tính đến ngày 21/6/2018, Công ty B còn nợ của Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT số tiền 2.962.007.160 đồng và khoản lãi chậm thanh toán. Ngày 26/6/2018, Công ty B đã thanh toán cho Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT số tiền 2.962.007.160 đồng. Do đó, Cơ sở Sản xuất Cơ khí TT không có liên quan đến vụ án “*tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và văn phòng*” giữa Công ty TT với Công ty B.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:* Bà N là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đồ gỗ B (sau đây gọi tắt là Công ty B). Bà N ký biên bản đối chiếu công nợ giữa Công ty B với Công ty TT là với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty B, không phải với tư cách cá nhân

bà N. Biên bản đối chiếu công nợ ngày 03/11/2016, có nội dung “Hai bên đồng ý các nội dung nêu trên và thống nhất nếu Công ty gặp khó khăn về tài chính thì bà Nguyễn Thị Ngọc N sẽ dùng tài sản cá nhân của mình để trả nợ thay” là do Công ty TT soạn sẵn, bà N chỉ ký với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty B. Cá nhân bà N không có cam kết trả nợ thay cho Công ty B nên bà N không có trách nhiệm trả nợ thay cho Công ty B.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 16/2018/KDTM-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương đã căn cứ các Điều 30, 35, 39, 92, 228, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 11, 24, 50, 55 và 306 của Luật Thương mại và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TT đối với Công ty B về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và văn phòng*”.

Buộc Công ty B có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TT số tiền 13.513.071.180 đồng (trong đó: Nợ gốc là 10.440.513.942 đồng và nợ lãi là 3.072.557.138 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần lãi suất do chậm thi hành án, án phí, việc thi hành án khi đã phát sinh hiệu lực pháp luật và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 17/10/2018, bị đơn Công ty B có đơn kháng cáo đối với số tiền lãi 3.072.557.138 đồng, đề nghị Tòa án xem xét giảm phần lãi suất.

Ngày 29/10/2018, nguyên đơn Công ty TT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án số 16/2018/KDTM-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân thị xã TU để xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 25/02/2019, trước khi mở phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp cho bị đơn có đơn rút lại đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và thay đổi yêu cầu kháng cáo là đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Nguyễn Thị Ngọc N phải có trách nhiệm trả nợ thay cho Công ty B và cung cấp thêm bản sao hóa đơn chứng từ khám bệnh của bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Về quan điểm giải quyết vụ án: Trước khi mở phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho bị đơn có đơn rút lại đơn kháng cáo, xét việc rút đơn kháng cáo của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy: Bản án sơ thẩm xử buộc bị đơn Công ty B phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Công ty TT số tiền 13.513.071.180 đồng (Trong đó: nợ gốc 10.440.513.942 đồng và nợ lãi 3.072.557.138 đồng) là có căn cứ, phù hợp với quy

định của pháp luật. Nguyên đơn Công ty TT kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Nguyễn Thị Ngọc N phải có trách nhiệm trả nợ thay cho Công ty B nhưng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TT, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét việc rút đơn kháng cáo của bị đơn, ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Công ty TNHH Cơ khí – Xây dựng TT (sau đây gọi tắt là Công ty TT) khởi kiện Công ty TNHH Một thành viên Đồ gỗ B (nay là Công ty TNHH Đồ gỗ B, sau đây gọi tắt là Công ty B) để yêu cầu thanh toán tiền nợ trong hợp đồng thuê nhà xưởng và văn phòng; do Công ty B có địa chỉ: Khu phố 7, phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương nên việc Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa cấp sơ thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Sau khi Tòa án nhân dân thị xã TU xét xử vụ án theo Bản án số 16/2018/KDTM-ST ngày 03/10/2018; ngày 17/10/2018, Công ty B có đơn kháng cáo không đồng ý với số tiền lãi 3.072.557.138 đồng và đề nghị Tòa án xem xét giảm phần lãi này; ngày 29/10/2018, Công ty TT có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đề nghị hủy toàn bộ Bản án số 16/2018/KDTM-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU để xét xử lại. Xét đơn kháng cáo của các đương sự được thực hiện trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[3] Về nội dung: Hai bên đương sự đều thống nhất thừa nhận giữa Công ty TT với Công ty B có ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐT ngày 02/01/2014 với giá 776.980.908 đồng/tháng và Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2014/HĐT ngày 01/7/2014 với giá 79.720.000 đồng/tháng (bút lục 12-19). Ngày 03/11/2016, hai bên tiến hành đối chiếu công nợ xác định tiền thuê còn nợ là 9.612.186.428 đồng (bút lục 86); đến ngày 01/6/2017, hai bên tiến hành ký 02 biên bản thỏa thuận số 01, 02 và biên bản thanh lý 02 hợp đồng nêu trên (bút lục 20-25). Ngày 11/5/2018, hai bên tiếp tục ký biên bản đối chiếu công nợ, theo đó: Công ty B còn nợ Công ty TT số tiền nợ gốc là 10.440.513.942 đồng (bút lục 30) nên theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[4] Do sau khi ký biên bản đối chiếu công nợ và thanh lý hợp đồng, Công ty B không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ nên Công ty TT khởi kiện Công ty B để yêu cầu trả một lần số tiền nợ gốc 10.440.513.942 đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 18/9/2018 là 3.072.557.138 đồng theo mức lãi suất 12%/năm.

[5] Xét việc rút yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty B, nhận thấy: Ngày 25/02/2019, trước khi mở phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thành C có “*đơn xin rút đơn kháng cáo*”, xét việc rút đơn kháng cáo của bị

đơn Công ty B là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự và được đơn nguyên đơn Công ty TT đồng ý nên Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TT, nhận thấy: Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐT ngày 02/01/2014 và Hợp đồng thuê văn phòng số 02/2014/HĐT ngày 01/7/2014 là do Công ty TT ký kết với Công ty B, không ký kết với cá nhân bà Nguyễn Thị Ngọc N (sau đây gọi tắt là bà N). Việc bà N ký Biên bản đối chiếu công nợ ngày 03/11/2016 (bút lục 86) là ký với tư cách người đại diện theo pháp luật của Công ty B, phần cuối biên bản có nội dung “Hai bên đồng ý các nội dung nêu trên và thống nhất nếu Công ty gặp khó khăn về tài chính thì bà Nguyễn Thị Ngọc N sẽ dùng tài sản cá nhân của mình để trả nợ thay” là do Công ty TT đánh máy sẵn; bản thân bà N không ký kết hợp đồng bảo đảm hay thế chấp tài sản nhằm đảm bảo cho khoản nợ của Công ty B đối với Công ty TT; giữa Công ty TT, Công ty B với bà N cũng không có ký hợp đồng chuyển giao quyền yêu cầu và nghĩa vụ giữa ba bên. Mặt khác, Công ty TT khởi kiện Công ty B để yêu cầu thanh toán số tiền nợ trong hợp đồng thuê nhà xưởng và hợp đồng thuê văn phòng mà hai bên đã thanh lý, bà N chỉ là người đại diện theo pháp luật của Công ty B nên việc Công ty TT yêu cầu buộc bà N phải có trách nhiệm trả nợ thay cho Công ty B là không có căn cứ chấp nhận.

[7] Đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm xuất cảnh đối với người có nghĩa vụ bà Nguyễn Thị Ngọc N”, nhận thấy: Như đã nêu tại mục [6], cá nhân bà N không có nghĩa vụ đối với số nợ của Công ty B; trường hợp bản án có hiệu lực thi hành, nếu Công ty B chậm thanh toán nợ thì Công ty TT có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản của Công ty B để thu hồi nợ. Ngoài ra, chứng cứ thể hiện bà N xuất cảnh để điều trị bệnh, không phải đi định cư ở nước ngoài nên việc cấm xuất cảnh đối với bà N là không cần thiết. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm ban hành Quyết định số 18/2018/QĐ-BPKCTT ngày 03/10/2018 để hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-BPKCTT ngày 30/5/2018 là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã TU là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[9] Về án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1, khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Đồ gỗ B.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng TT. Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 16/2018/KDTM-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ các Điều 30, 35, 39, 92, 228, 273 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 11, 24, 50, 55 và 306 của Luật Thương mại và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng TT đối với Công ty TNHH Đồ gỗ B về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng và văn phòng*”.

Buộc Công ty TNHH Đồ gỗ B có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng TT số tiền 13.513.071.180 đồng (mười ba tỷ năm trăm mười ba triệu không trăm bảy mươi một nghìn một trăm tám mươi đồng) (Trong đó: Nợ gốc 10.440.513.942 đồng và nợ lãi 3.072.557.138 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng TT không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng TT số tiền 60.533.418 đồng (sáu mươi triệu năm trăm ba mươi ba nghìn bốn trăm mười tám đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013995 ngày 25/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

- Công ty TNHH Đồ gỗ B phải chịu 121.513.071 đồng.

3. Án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm:

- Công ty TNHH Cơ khí - Xây dựng TT phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014473 ngày 29/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

- Công ty TNHH Đồ gỗ B phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0014468 ngày 17/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại cho Công ty TNHH Đồ gỗ B số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm còn lại.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã TU;
- Chi cục THADS thị xã TU;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tòa KT, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Đắc Cường
(Đã ký)**

Bản án số: 26/2019/DS-PT
Ngày 21 - 02 - 2019
Về "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản
và dịch vụ bán hàng tại chợ"

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trường.

Các thẩm phán:

Ông Triệu Quốc Hiếu.

Bà Trần Thị Ngọc Dung.

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2019/TLPT - DS ngày 10 tháng 01 năm 2019, về “tranh chấp hợp đồng thuê tài sản và dịch vụ bán hàng tại chợ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2018/DS - ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Hồ Tấn B, sinh năm 1961, chủ Doanh nghiệp tư nhân Xuân V (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện O, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Hồ Thị Thu C, sinh năm 1982. Cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện O, tỉnh Vĩnh Long, theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2018 (có mặt).

- **Bị đơn:** Chị Trịnh Thị Ngọc H, sinh năm 1984 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện O, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Anh Nguyễn Thiên V, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã X, huyện O, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ chỗ ở hiện nay: Ấp T, xã X, huyện O, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thiên V: Chị Trịnh Thị Ngọc H, theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018 (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân xã X (có văn bản xin vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện O (có văn bản xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Chị Trịnh Thị Ngọc H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 3 năm 2018 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Tấn B, chủ Doanh nghiệp tư nhân V trình bày:

Doanh nghiệp tư nhân V (sau đây viết tắt là DNTN V hoặc Doanh nghiệp) được Ủy ban nhân dân huyện O (sau đây viết tắt là UBND huyện O) giao chợ X thuộc xã X, huyện O cho kinh doanh, khai thác quản lý theo hợp đồng số 01/HĐ-PCT ngày 29/8/2008 và phụ lục hợp đồng số 01B/PLHĐ-PCT ngày 11/7/2013.

Giữa DNTN V và bị đơn chị Trịnh Thị Ngọc H có thỏa thuận hợp đồng cho thuê mặt bằng với nội dung: Doanh nghiệp cho hộ kinh doanh, chị Trịnh Thị Ngọc H thuê mặt bằng kinh doanh tạp hóa thuộc nhà lồng C, diện tích 13,2m². Thực hiện hợp đồng bị đơn còn nợ tiền thuê với số tiền tổng cộng 19.602.000đ theo cam kết trả nợ ngày 31/12/2017 và xin được trả dần hàng tháng số tiền 500.000đ nhưng chỉ thanh toán được 03 tháng số tiền 1.500.000đ. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả tiền thuê còn nợ là 18.102.600đ.

- Tại bản tự khai ngày 15/6/2018 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Trịnh Thị Ngọc H trình bày:

Bị đơn có hợp đồng thuê mặt bằng với ông Hồ Tấn B gồm 02 lô diện tích 10,6m², lô mặt trước 5,3m² giá 75.000đ/m²/tháng, mặt sau 5,3m² giá 60.000đ/m²/tháng, diện tích thuê thực tế 10,6m² nhưng ông B tính diện tích 13,2m², lúc đầu có lập hợp đồng, sau thì không. Bị đơn đã không trả tiền thuê từ tháng 01/2016 đến tháng 10/2017 là 21 tháng, ông B tính 19.602.000đ và yêu cầu ký cam kết trả nợ mỗi tháng 500.000đ. Doanh nghiệp có cam kết giá năm 2016, 2017 là 75.000đ/m²/tháng, nếu có giá nào thấp hơn thì Doanh nghiệp sẽ trả lại. Bị đơn đã nộp được 04 lần (từ tháng 11/2017 đến tháng 02/2018) bằng 2.000.000đ chứ không phải chỉ 03 lần như nguyên đơn trình bày. Nay Ban quản lý chợ xã X tính giá 50.000đ/m²/tháng với diện tích 10,6m². Do vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý trả tiền theo diện tích và giá tiền như Ban quản lý chợ xã X tính. Cụ thể, từ tháng 01/2016 đến tháng 10/2017 là 21 tháng số tiền: 10,6m² x 50.000đ/m²/tháng x 21 tháng = 11.130.000đ, trừ 2.000.000đ đã trả, còn lại 9.130.000đ. Số tiền chênh lệch thừa 2,6m² đã trả của các năm trước, bị đơn không yêu cầu ông B trả lại.

- Tại văn bản ngày 24/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thiên V trình bày: Anh không có yêu cầu độc lập và tham gia tố tụng về phía bị đơn.

- Tại văn bản số 44/CV-UBND ngày 22/10/2018 Ủy ban nhân dân xã X trình bày:

Sau khi Doanh nghiệp V hết hợp đồng quản lý chợ X trong hạn 10 năm (2007-2017), kể từ ngày 01/01/2018 đến nay, UBND huyện O giao cho UBND xã X là cơ quan trực tiếp quản lý, khai thác chợ X cho đến khi Doanh nghiệp, đơn vị trúng thầu sẽ giao lại. Để khai thác quản lý chặt chẽ, công khai, hoạt động hiệu quả, được sự đồng thuận của các hộ tiểu thương, UBND xã đã tổ chức khảo sát hiện trạng, đo đạc vị trí, họp dân để thông báo vị trí và mức phí. Qua khảo sát, thực trạng chợ đều xuống cấp. Về giá, 100% hộ tiểu thương không thống nhất với giá theo quy định, chỉ thống nhất theo vị trí và mức giá tạm thời, hợp đồng đóng tiền hàng tháng: vị trí 1: 50.000đ/m²/tháng; vị trí 2: 40.000đ/m²/tháng; vị trí 3: 30.000đ/m²/tháng. Mặt bằng ông Nguyễn Thiên V thuê được tính 50.000đ/m²/tháng thuộc vị trí 1.

- *Tại văn bản số 1961/UBND-KTN ngày 07/11/2018, Ủy ban nhân dân huyện O trình bày:*

Về việc thanh lý hợp đồng: Hợp đồng số 01/HĐ-PCT ngày 29/8/2008 và Phụ lục hợp đồng số 01B/PHĐ-PCT ngày 11/7/2013 về việc giao DNTN V kinh doanh, quản lý, khai thác chợ X đã được Doanh nghiệp yêu cầu thẩm định giá, các ngành chức năng cũng đã thẩm tra kết quả thẩm định giá trị tài sản còn lại của chợ X và đang xin chủ trương về phương thức, nguồn kinh phí chi trả để sớm thanh lý hợp đồng theo đúng quy định.

Về việc chuyển giao chợ và phê duyệt giá thuê: Kể từ ngày 01/01/2018, UBND xã X là đơn vị được UBND huyện O giao trực tiếp quản lý, khai thác chợ X cho đến khi có nhà đầu tư trúng thầu và Doanh nghiệp V đã bàn giao phạm vi chợ cho UBND xã X quản lý tạm thời. Các hợp đồng và thỏa thuận giữa UBND xã X về diện tích, giá thuê chưa được UBND huyện phê duyệt với lý do UBND xã X chỉ tạm thời quản lý chợ. Mức giá thuê được thực hiện theo thỏa thuận giữa UBND xã X và người kinh doanh nhưng không vượt mức quy định tối đa theo Quyết định số 06/2017/QĐ-UBND ngày 27/3/2017 của UBND tỉnh Vĩnh Long về việc ban hành quy định về giá của dịch vụ được chuyển từ phí sang cơ chế giá theo quy định tại Luật phí và lệ phí trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Về quyền và nghĩa vụ của các bên có liên quan: Sau ngày 31/12/2017, nếu hợp đồng giữa DNTN V và người thuê đang còn thực hiện thì Doanh nghiệp và người thuê tiến hành thỏa thuận thanh lý hợp đồng hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của UBND huyện đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/9/2018, các đương sự thống nhất: Vị trí mặt bằng thuê chợ thuộc khu nhà lồng C chợ Vĩnh Xuân vị trí 1, lô 13, lô 34 hiện trạng đang do chị Trịnh Thị Ngọc H thuê sử dụng bán tạp hóa. Hiện trạng cột nhà tiền chế, vách rào bằng lưới B40, nền xi măng, lợp tol. Diện tích lô 13 ngang 2,3m, dài 2,5m; lô 14 ngang 3,15m, dài 2,5m. Tổng diện tích 13,65m² trong đó có 0,5m phía sau 02 lô, bị đơn đang sử dụng nhưng không đồng ý trả tiền thuê, diện tích (2,3m + 3,15m) x 0,5m = 2,725m². Giữa 2 lô có diện tích 0,65m x 2,5m =

1,625m² là nhà tiền chế, mái tole không vách do chủ sử dụng che thêm năm 2015, bị đơn đang sử dụng nhưng không đồng ý tính diện tích.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày: Ông Hồ Tấn B thay đổi yêu cầu khởi kiện về giá thuê và rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền thuê bị đơn phải trả. Cụ thể chỉ tính giá thuê 60.000đ/m²/tháng cho diện tích 13,2m² trong thời hạn 24 tháng, thành tiền: 13,2m² x 60.000đ/m²/tháng x 24 tháng = 19.000.000đ (số tròn), khấu trừ 2.000.000đ bị đơn đã thanh toán, yêu cầu bị đơn phải trả 17.000.000đ.

Bị đơn Trịnh Thị Ngọc H, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thiên V trình bày: Thừa nhận còn nợ tiền thuê theo sổ ghi do chị C ghi và chị H giữ với số tiền 19.602.000đ và đồng ý với thời gian thanh toán theo nghĩa vụ phải trả đến tháng 12/2017 là 24 tháng theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, không đồng ý với diện tích 13,2m² và giá tiền theo yêu cầu của nguyên đơn mà chỉ đồng ý với diện tích và giá tiền do UBND xã X và anh V giao kết trong năm 2018 là 10,6m² với giá 40.000đ/m²/tháng. Về số tiền đã thanh toán được 4 lần, mỗi lần 500.000đ là 2.000.000đ chứ không chỉ 1.500.000đ như nguyên đơn trình bày. Ngoài ra, còn thanh toán được 02 tháng cuối năm 2017 (tháng 11, 12) với số tiền 870.000đ/tháng nhưng việc trả tiền không có chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2018/DS-ST, ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện O. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc chị Trịnh Thị Ngọc H phải trả cho ông Hồ Tấn B là chủ Doanh nghiệp tư nhân V tiền thuê tài sản và dịch vụ bán hàng tại chợ từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2017 số tiền: 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc chị Trịnh Thị Ngọc H phải nộp 463.000đ (bốn trăm sáu mươi ba ngàn đồng) để trả lại cho ông Hồ Tấn B.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền, nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/11/2018 bị đơn chị Trịnh Thị Ngọc H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Tấn B, chị H đồng ý trả cho ông B số tiền 9.130.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị H vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Chị C đại diện cho ông B không đồng ý với kháng cáo của chị H và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ

luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; các đương sự có mặt đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của chị Trịnh Thị Ngọc H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Vĩnh Long. Buộc chị H phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục:

Ngày 27/11/2018 bị đơn chị Trịnh Thị Ngọc H có đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Đơn kháng cáo của chị H còn trong thời hạn theo Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và chị H nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nên kháng cáo của chị H được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung:

[1] Xét việc chị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Tấn B, chị H đồng ý trả cho ông B số tiền 9.130.000đ là không có cơ sở chấp nhận. Vì, các đương sự xác định hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa nguyên đơn và bị đơn do người có năng lực chủ thể giao kết và thực hiện, nội dung không bị nhằm lẫn, lừa dối, đe dọa, giả tạo, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không thuộc trường hợp không tuân thủ về hình thức hay đối tượng không thể thực hiện. Do vậy, hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết có hiệu lực từ thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 405 của Bộ luật dân sự năm 2005. Về giá thuê, diện tích thuê: Theo quy định tại Điều 481 của Bộ luật dân sự năm 2005. “ Giá thuê tài sản do các bên thỏa thuận. Trong trường hợp pháp luật có quy định về khung giá thuê thì các bên chỉ được thỏa thuận về giá thuê trong phạm vi khung giá đó”. Theo quy định tại Điều 489 của Bộ luật dân sự năm 2005 “Bên thuê phải trả đủ tiền thuê đúng thời hạn đã thỏa thuận;...”.

Tại Danh mục kèm theo Nghị quyết số 74/2008/NQ-HĐND ngày 17/7/2008 của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Long quy định:

“Phí chợ là khoản thu về sử dụng diện tích bán hàng đối với những người buôn bán trong chợ nhằm bù đắp chi phí đầu tư, quản lý một cách hợp lý.

Tại khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 94/2014/NQ-HĐND ngày 11/7/2014 và điểm a mục 1 phần I quy định ban hành kèm theo Nghị quyết số 160/2015/NQ-HĐND ngày 11/12/2015 của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Long cùng quy định:

“ Đối tượng nộp phí chợ: Các hộ buôn bán trong khu vực chợ thuê địa điểm kinh doanh tại chợ (chỉ thu một trong hai khoản phí chợ hoặc tiền thuê, sử dụng địa điểm kinh doanh)

... Mức thu phí chợ đối với chợ hạng 2, có mái che: vị trí 1: 75.000đ; vị trí 2: 60.000đ; vị trí 3: 50.000đ (đơn vị tính: đồng/m²/tháng)...”

Tại quyết định số 721/QĐ-UBND ngày 29/02/2016 và quyết định số 12090/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 của UBND huyện O, về việc phê duyệt phương án thu phí Chợ X năm 2016 và năm 2017, mức thu chợ hạng 2, có mái che: vị trí 1: 75.000đ/m²/tháng; vị trí 2: 60.000đ/m²/tháng.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giá tiền thuê mặt bằng kinh doanh, cách tính, hình thức thu như thế nào là do Doanh nghiệp và tiểu thương thỏa thuận theo hợp đồng nhưng không được cao hơn mức phí chợ theo quy định của Hội đồng nhân dân tỉnh.

Do vậy, mức giá theo yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa 60.000đ/m²/tháng là phù hợp với sự thỏa thuận giữa Doanh nghiệp và chị H khi xác lập hợp đồng, không cao hơn mức quy định của Hội đồng nhân dân tỉnh Vĩnh Long cũng như quyết định của UBND huyện O.

Về diện tích thuê, theo văn bản của UBND xã X, diện tích thuê và giá thuê theo thỏa thuận chỉ là tạm tính. UBND huyện O xác định việc thỏa thuận giữa UBND xã X và người thuê chỉ là tạm tính chưa được UBND huyện phê duyệt. Do vậy, xác định diện tích thuê 13,2m² do các bên thỏa thuận và thực hiện các năm 2014-2015 đã được các đương sự thừa nhận phù hợp với diện tích hiện trạng sử dụng và có lợi cho người thuê (hiện trạng 13,65m², nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu 13,2m²) để làm cơ sở tính tiền thuê phải trả. Do vậy, Tòa cấp sơ thẩm xử buộc chị Trịnh Thị Ngọc H phải trả cho ông Hồ Tấn B là chủ Doanh nghiệp tư nhân V tiền thuê tài sản và dịch vụ bán hàng tại chợ từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2017 số tiền: 17.000.000đ là có cơ sở phù hợp với quy định của luật.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị H. Giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của chị H, nên buộc chị H phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền này được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị H đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện O theo biên lai thu số 0015015 ngày 29/11/2018, chị H hóa không phải nộp thêm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về lãi suất chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền, nghĩa vụ trong thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Các điều 5, 147, 157, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 388, 405, 481, 482, 489 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Trịnh Thị Ngọc H. Giữ nguyên phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2018/DS-ST, ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện O.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc chị Trịnh Thị Ngọc H phải trả cho ông Hồ Tấn B là chủ Doanh nghiệp tư nhân V tiền thuê tài sản và dịch vụ bán hàng tại chợ từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2017 số tiền: 17.000.000đ (mười bảy triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc chị Trịnh Thị Ngọc H phải nộp 463.000đ (bốn trăm sáu mươi ba ngàn đồng) để trả lại cho ông Hồ Tấn B.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho ông Hồ Tấn B là chủ Doanh nghiệp tư nhân V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 452.500đ (bốn trăm năm mươi hai ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0014614 ngày 15/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện O.

Buộc chị Trịnh Thị Ngọc H nộp 850.000đ (tám trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị H nộp 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm chị H đã nộp theo biên lai thu số 0015015 ngày 29/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện O. Chị H không phải nộp thêm.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC: 01b;
- VKSNDTVL: 02b;
- CA TAT: 01b;
- TAND H O: 01b;
- THADS H O: 02b;
- Đ/sự: 05b;
- Lưu: 06 b.

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

(Đã ký)

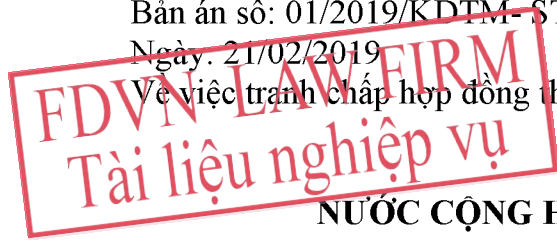
Nguyễn Văn Trường

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THỊ XÃ DĨ AN Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 01/2019/KDTM-ST

Ngày: 21/02/2019

Về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.



NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Hoàn;

2/ Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Viết Nam, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Ông Phan Văn Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 02 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 47/2018/TLST-KDTM ngày 05 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2019/QĐST-KDTM ngày 25 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ H. Địa chỉ: 10C1, đường N, phường Đ, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1992, địa chỉ liên hệ: số 20/6, đường Đ, phường 24, quận B, thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2018 (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 21/02/2019).

Bị đơn: Công ty Cổ phần T; Địa chỉ: 32C, khu phố N 1, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Quốc T, sinh năm 1963 chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm giám đốc là người đại diện theo pháp luật. (Vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/11/2018 và đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 03/01/2019, lời khai trong quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn là bà Hoàng Thị H trình bày:

Công ty Cổ phần thương mại Dịch vụ H (sau đây gọi tắt là Công ty H) có ký hợp đồng cho Công ty cổ phần T (sau đây gọi tắt là công ty T) thuê gian hàng 06 lần tại Hội Chợ Hàng Việt Nam Chất lượng cao năm 2011 và 01 lần tại Lễ Hội mua sắm năm 2012 do Công ty H làm Ban tổ chức. Theo thỏa thuận công ty T phải thanh toán chi phí thuê gian hàng cho Công ty H trước ngày khai mạc Hội chợ và Lễ hội. Tuy nhiên tính đến nay công ty T vẫn chưa thanh toán các chi phí thuê gian hàng nói trên. Cụ thể:

Hội chợ An Giang: 44.550.000 đồng theo hóa đơn số 0090474 ngày 14/3/2011.

Hội chợ Thành phố Hồ Chí Minh: 44.550.000 đồng theo hóa đơn số 0000459 ngày 17/5/2011.

Hội chợ Nha Trang: 44.550.000 đồng theo hóa đơn số 000639 ngày 17/5/2011.

Hội chợ Bình Định: 44.550.000 đồng theo hóa đơn số 000779 ngày 06/7/2011.

Hội chợ Đà Nẵng: 44.550.000 đồng theo hóa đơn số 0001129 ngày 23/8/2011.

Hội chợ Đồng Nai: 44.550.000 đồng theo hóa đơn số 0001242 ngày 13/9/2011.

Hội chợ Lễ Hội mua sắm năm 2012: 44.550.000 đồng theo hóa đơn số 0002015 ngày 12/03/2012.

Tổng số tiền công ty T chưa thanh toán là 311.850.000 đồng.

Vào ngày 10/5/2012, Công ty T có Công văn số 30/2012-TT đề nghị Công ty H gia hạn thời gian thanh toán như sau:

Đợt 1: thanh toán 50.000.000 đồng vào ngày 05/07/2012

Đợt 2: thanh toán 50.000.000 đồng vào ngày 21/08/2012

Đợt 3: thanh toán 50.000.000 đồng vào ngày 14/9/2012

Đợt 4: thanh toán 50.000.000 đồng vào ngày 14/10/2012

Đợt 5: thanh toán 50.000.000 đồng vào ngày 14/11/2012

Đợt 6: thanh toán 61.850.000 đồng vào ngày 05/07/2012

Ngày 12/6/2012, Công ty H đồng ý việc gia hạn thanh toán của công ty T nhưng cho đến nay công ty T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ. Do mối quan hệ quen biết lâu năm giữa hai bên nên nguyên đơn không làm đơn khởi kiện. Tuy nhiên cho đến nay đã nhiều năm nhưng bị đơn không thực hiện thanh toán nợ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn chi phí thuê gian hàng còn nợ là 311.850.000 đồng. Buộc Công ty T trả tiền lãi quá hạn trên số tiền chậm trả cho Công ty H từ ngày 15/12/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Bị đơn là Công ty T đã được Tòa án thông báo tham gia tố tụng, tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu phản tố nào, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn

chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào Điều 228 và 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn là đúng quy định. Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền chi phí thuê gian hàng còn nợ là 311.850.000 đồng, yêu cầu thanh toán tiền bồi thường lãi trên số tiền chậm trả tính từ ngày 15/12/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương được quy định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc tham gia tố tụng của bị đơn: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia phiên tòa vào ngày 25/01/2019 và ngày 21/02/2019 nhưng bị đơn vắng mặt không lý do. Nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] Về thời hiệu khởi kiện vụ án: Theo quy định tại Điều 429 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày Công ty H biết và phải biết quyền và lợi ích mình bị vi phạm. Tuy nhiên quá trình tố tụng bị đơn là Công ty T vắng mặt không có lý do và không có ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên căn cứ Điều 184 Bộ luật Dân sự, vụ án vẫn được thụ lý giải quyết theo thủ tục chung mà không xem xét đến vấn đề thời hiệu.

[4] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hợp đồng thuê gian hàng số 141/HVNCLC11 ngày 16/02/2011 và số 85/HCMS/HV11 ngày 05/11/2011 giữa Công ty H và Công ty T và công văn số 30/2012-TT ngày 10/5/2012 của Công ty T về việc yêu cầu gia hạn thời gian thanh toán nợ có cơ sở xác định trong thời gian từ ngày 14/03/2011 đến ngày 12/02/2012 Công ty T có 06 thuê gian hàng Hội chợ Hàng Việt Nam chất lượng cao năm 2011 và 01 lần Hội chợ mua sắm năm 2012 tại Thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền thuê gian hàng là 311.850.000 đồng (đã bao gồm 10% thuế VAT). Quá trình tố tụng bị đơn vắng mặt và không có bất kỳ ý kiến nào cũng như không cung cấp chứng cứ chứng minh về việc đã thanh toán nợ. Do đó căn cứ vào công văn số 30/2012-TT ngày 10/5/2012 của công ty T về việc yêu cầu gia hạn thời gian thanh toán nợ nên có cơ sở xác định Công ty T nợ tiền thuê gian hàng của công ty H là 311.850.000 đồng nên Công ty H khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền 311.850.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ thấy rằng: Căn cứ vào Hợp đồng thuê gian hàng số 141/HVNCLC11 ngày 16/02/2011 thấy rằng hai bên không thỏa thuận về tiền lãi chậm thanh toán. Đối với hợp đồng số 85/HCMS/HV11 ngày 05/11/2011 thì hai bên thỏa thuận lãi suất chậm thanh toán là 1%/ngày trên số tiền chưa thanh toán sau khi kết thúc hội chợ ngày 14/01/2012. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi theo quy định của pháp luật. Thời hạn tính lãi áp dụng theo yêu cầu gia hạn của công ty T tại công văn số 30/2012-TT ngày 10/5/2012 là phù hợp. Căn cứ theo qui định tại Điều 306 Luật Thương mại, các biểu lãi suất của 03 ngân

hàng thương mại do Tòa án thu thập gồm Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Khu công nghiệp S, Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh N và Ngân hàng TMCP Công Thương chi nhánh Khu công nghiệp B xác định mức lãi trung bình cho vay để sản xuất là 8,7667%/năm nên số tiền lãi phát sinh công ty T phải thanh toán cho công ty H được xác định như sau:

1/ Số tiền đợt 1 hện thanh toán ngày 5/7/2012 là 50.000.000 đồng, thời gian chậm thanh toán xác định từ ngày 06/7/2012 đến ngày 21/02/2019 là 6 năm 7 tháng, 15 ngày, số tiền lãi là 29.039.693 đồng.

2/ Số tiền đợt 2 hện thanh toán ngày 21/8/2012 là 50.000.000 đồng, thời gian chậm thanh toán xác định từ ngày 22/8/2012 đến ngày 21/02/2019 là 6 năm 5 tháng 29 ngày, số tiền lãi là 28.479.600 đồng.

3/ Số tiền đợt 3 hện thanh toán ngày 14/9/2012 là 50.000.000 đồng, thời gian chậm thanh toán xác định từ ngày 15/9/2012 đến ngày 21/02/2019 là 6 năm 5 tháng 6 ngày, số tiền lãi là 28.199.550 đồng.

4/ Số tiền đợt 4 hện thanh toán ngày 14/10/2012 là 50.000.000 đồng, thời gian chậm thanh toán xác định từ ngày 15/10/2012 đến ngày 21/02/2019 là 6 năm 4 tháng 6 ngày, số tiền lãi là 27.834.271 đồng.

5/ Số tiền đợt 5 hện thanh toán ngày 14/11/2012 là 50.000.000 đồng, thời gian chậm thanh toán xác định từ ngày 15/11/2012 đến ngày 21/02/2019 là 6 năm 3 tháng 6 ngày, số tiền lãi là 27.468.992 đồng.

6/ Số tiền đợt 6 hện thanh toán ngày 14/12/2012 là 50.000.000 đồng, thời gian chậm thanh toán xác định từ ngày 15/12/2012 đến ngày 21/02/2019 là 6 năm 2 tháng 6 ngày, số tiền lãi là 33.451.984 đồng.

Tổng cộng số tiền lãi được xác định là 174.474.090 đồng;

Vì vậy, Công ty H khởi kiện yêu cầu Công ty T thanh toán số tiền nợ phí thuê mặt bằng và số tiền lãi phát sinh do vi phạm nghĩa vụ thanh toán là có căn cứ chấp nhận. Tổng số tiền Công ty T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty H là 486.324.090 đồng.

[5] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 184, 227, 228, 238, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 249 Bộ luật Dân sự;

Điều 129, 130, 139, 140 và Điều 306 Luật thương mại 2006.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của với về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

Buộc Công ty cổ phần T phải thanh toán cho Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ H tiền thuê gian hàng theo hợp đồng thuê gian hàng số 141/HVNCLC11 ngày 16/02/2011 và hợp đồng thuê gian hàng số 85/HCMS/HV11 ngày 05/11/2011 tổng số tiền 486.324.090 đồng trong đó bao gồm tiền thuê gian hàng là 311.850.000 đồng và 174.474.090 đồng tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần T phải chịu 23.452.900 đồng. Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ H không phải chịu. Hoàn trả cho Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ H 11.760.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020490 ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3. Án xử công khai, tuyên án vắng mặt đại diện nguyên đơn, vắng mặt bị đơn.

4. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Lê Thị Mỹ Hạnh

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 04/2019/DS-PT

Ngày 30/01/2019

V/v tranh chấp hợp đồng thuê
và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán:

Ông Ông Lê Văn Thăng

Ông Vũ Thế Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Trúc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐN,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh ĐN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 84/2014/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2014 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2014/DS-ST ngày 20/3/2014 của Tòa án nhân dân thành phố BH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2018/QĐXX-PT ngày 25 tháng 12 năm 2018, quyết định hoãn phiên tòa số 09/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Ngô Thị L**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: M1/22/20, KP5, phường TP, TP BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Lê Huy H, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Ấp 1, xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN (Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2012).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Nguyễn Văn C – Đoàn luật sư tỉnh ĐN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: M1/22/20, KP5, phường TP, TP. BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện hợp pháp của ông S: Ông Lê Huy H, sinh năm: 1982 Trú tại: ấp 1, xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN (Văn bản ủy quyền ngày 03/7/2012).

2. Ông Trương Trọng H, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1960. Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN (Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Nguyễn Văn C– Đoàn luật sư tỉnh ĐN.

3. Anh Trần Văn Tr, sinh năm 1978.

Địa chỉ: xã ĐS, huyện GCT, tỉnh TG.

4. Anh Trương Trọng T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN.

Người đại diện hợp pháp của anh T: Chị Trương Thị Đắc Quỳnh A, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 47/1 khóm 1, phường TN, TP BH, tỉnh ĐN (Văn bản ngày 04/4/2018 (BL525)

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị L, bà Nguyễn Thị N và ông Trương Trọng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn - bà Ngô Thị L, do ông Lê Huy H đại diện, trình bày:

Năm 2005, bà L nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 6,9m, dài hết đất của ông Trương Trọng H và bà Nguyễn Thị N tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH với giá 356.000.000đ. Hai bên lập giấy tay mua bán ngày 25/01/2005, không có công chứng chứng thực. Ngay khi ông H, bà N viết giấy bán đất, bà L đã trả đủ tiền.

Mặc dù giấy chuyển nhượng đất không ghi tài sản trên đất, nhưng mặt sau giấy bán đất có ghi bà L sau này đồng ý cho thuê nhà. Vì vậy, bà L xác định trên phần đất bà N ông H chuyển nhượng cho bà L có các công trình xây dựng gồm: 01 căn nhà cấu trúc kèo cây, xà gỗ gỗ, khung thép, mái tole, trần xốp, tường xây, khu vệ sinh và bếp, 01 phòng nghỉ, nhà để xe và quây tiếp tân. Đến nay những tài sản này vẫn tồn tại, người thuê mặt bằng của bà N là ông Tr chỉ sơn lại và không làm thêm gì.

Khi chuyển nhượng, ông H, bà N có nói nguồn gốc đất là của gia tộc để lại và giao cho bà L biên bản họp hội đồng gia tộc, biên nhận hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất. Bà N đã giao đất và nhà cho bà L quản lý sử dụng.

Sau khi chuyển nhượng xong, bà N muốn thuê lại mặt bằng (nhà đất), bà L đồng ý. Ngày 01/01/2007, bà L và bà N ký hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng không công chứng, chứng thực. Thời hạn thuê 05 năm, giá thuê 2.000.000đ/tháng. Khi ký hợp đồng thuê mặt bằng thì chỉ có một mình bà N ký với bà L. Bà N đã trả tiền thuê mặt bằng được 18 tháng (có tháng đóng có tháng không), đến tháng 11/2009 thì ngưng không đóng tiền thuê nữa. Bà đã yêu cầu trả tiền thuê, nhưng bà N không trả.

Nay bà L khởi kiện, yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng vì đã hết thời hạn thuê và bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Bà L yêu cầu bà N trả số tiền thuê mặt bằng còn lại tính đến ngày xét xử (sau khi đã trừ 18 tháng tiền thuê bà L đã nhận), tổng cộng 125.267.300đ và trả lại quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất cho bà.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với bà N, bà L không đồng ý vì:

Ngày 25/01/2005 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ 47/1 khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN (thửa đất số 5 tờ bản đồ số 42), nhưng đến tháng 3/2013 bà N mới khởi kiện là đã hết thời hiệu. Hơn nữa bà L đã trả đủ tiền mua đất, bà N và ông H đã bàn giao nhà, đất cho bà L quản lý và sử dụng. Từ ngày 25/01/2005 đến 01/01/2007 bà L mới cho bà N thuê nhà đất kinh doanh buôn bán.

Bị đơn - bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguồn gốc đất tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN là của gia tộc giao lại cho vợ chồng bà sử dụng. Vợ chồng bà mới đi đăng ký kê khai năm 1999 (thửa 05, tờ bản đồ số 42, phường TN), nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do đất quy hoạch. Đến năm 2005, do thiếu nợ của bà L 100.000.000đ, không có khả năng thanh toán, nên ngày 25/01/2006 vợ chồng bà và bà L thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất trên với giá 356.000.000đ và ký hợp đồng đặt cọc, bà L đưa thêm 40.000.000đ cộng 100.000.000đ tiền nợ thành 140.000.000đ tiền cọc. Đến ngày 20/8/2006, bà L mới trả hết tiền chuyển nhượng đất và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ghi lùi ngày là 15/5/2005. Hợp đồng chuyển nhượng lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Khi chuyển nhượng các bên có thỏa thuận miệng, bà L sẽ cho vợ chồng bà chuộc lại phần đất trên khi có tiền. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/5/2012, bà khai thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 15/5/2006 là do nhầm lẫn, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là 20/8/2006.

Khi chuyển nhượng đất, bà có nói rõ là đất của gia tộc giao cho vợ chồng bà sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đất quy hoạch. Diện tích đất chuyển nhượng cho bà L là 6,9m ngang, dài khoảng 12 đến 14m, phía sau có căn nhà của vợ chồng bà N ở.

Đến ngày 01/01/2007, bà N thuê lại diện tích đất trên để kinh doanh vật liệu xây dựng. Khi thuê chỉ có bà và bà L ký hợp đồng, không có công chứng, chứng thực. Thời gian thuê là 05 năm, giá 2.000.000đ/tháng. Vợ chồng bà đã trả

tiền thuê từ tháng 01/2007 đến tháng 11/2009 thì ngưng, hàng tháng đóng tiền thuê thì bà L có ký xác nhận. Đến tháng 12/2009 bà N không đóng tiền thuê, do bà yêu cầu bà L cho chuộc lại đất nhưng bà L không đồng ý. Các bên chỉ nói miệng nhưng bà không có chứng cứ gì và cũng không có khiếu kiện đến cơ quan nào.

Trước khi thuê mặt bằng, trên đất có một căn chòi bằng tôn và cây. Sau khi thuê bà N có xây dựng thêm một quầy nấu ăn, cán nền, nhưng bà không yêu cầu bà L, ông S phải thanh toán cho bà những giá trị tài sản bà đã xây dựng thêm ở trên diện tích đất thuê.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng yêu cầu vợ chồng bà trả lại mặt bằng thuê tại 47/1 khóm 1, phường TN, TP. BH và thanh toán tiền thuê nhà còn lại thì bà N không đồng ý. Vì hai bên đã có thỏa thuận miệng là bà L sẽ trả lại đất chuyển nhượng và bà sẽ trả lại tiền chuyển nhượng là 356.000.000đ cho bà L.

Bà N có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên vì việc mua bán chỉ lập giấy tay và chỉ là biện pháp bảo đảm cho số tiền vay, nên giao dịch này vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn S, do anh Lê Huy H đại diện, trình bày:

Bà L và ông S là vợ chồng, ông S TN lời khai của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Trọng H, do bà Nguyễn Thị N đại diện, trình bày:

Ông H là chồng bà N và TN lời khai của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Trọng T, trình bày:

Anh T là con ruột của ông H, bà N. Anh biết trước đây cha mẹ anh có vay tiền của bà L, do không có tiền trả nên bà L đã buộc cha mẹ anh viết giấy tay bán đất, việc này anh không được chứng kiến mà chỉ nghe kể lại. Từ trước đến nay gia đình anh vẫn quản lý và sử dụng căn nhà trên, không giao cho bà L. Hiện anh đang ở cùng cha mẹ tại căn nhà có tranh chấp nhưng anh không có kiến gì về việc tranh chấp này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Văn Tr, trình bày:

Ông Tr và bà N có ký hợp đồng thuê mặt bằng tại 47/1 khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN vào ngày 05/9/2009, giá thuê là 2.400.000đ/tháng, ông đã trả đủ tiền cho bà N hàng tháng.

Sau khi thuê mặt bằng của bà N, ông Tr sửa sang thành quán ăn LC và xây khu vệ sinh tại quán ăn, tổng số tiền đầu tư là hơn một trăm triệu. Tại bản tự khai ngày 01/3/2014, ông Tr đề nghị không giải quyết vấn đề tài sản của ông trong vụ án này. Sau này nếu cần, ông Tr sẽ yêu cầu giải quyết bằng một tranh chấp khác.

Tại bản án số 20/2014/DS-ST ngày 20/3/2014, Tòa án nhân dân thành phố BH áp dụng các Điều 124, 127, 134, 137, 697, 698, 699, 703, 704, 713 Bộ luật dân sự; Điều 106 Luật đất đai; điểm b khoản 1 Điều 119 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Điều 11 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về đòi lại tiền thuê và trả lại mặt bằng tại thửa đất số 05, tờ bản đồ số 42, phường TN (địa chỉ: 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN).

Tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 01/01/2007 giữa bà Ngô Thị L và bà Nguyễn Thị N là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số số 05, tờ bản đồ số 42 (địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 15/5/2005 giữa bà Ngô Thị L, ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị N, ông Trương Trọng H là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Trương Trọng H phải thanh toán cho bà Ngô Thị L và ông Trần Văn S số tiền 1.380.052.000đ.

Tách việc giải quyết đối với hợp đồng thuê mặt bằng được ký kết giữa ông Tr và bà N bằng vụ kiện dân sự khác khi các bên có yêu cầu.

Ngoài ra, án còn tuyên về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/3/2014, bà Ngô Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu buộc bị đơn trả lại nhà đất cho bà và trả nốt tiền thuê mặt bằng; đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với phản tố của bị đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 03/4/2014, bà Nguyễn Thị N, ông Trương Trọng H kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tính lại giá đất bồi thường theo giá đất nông nghiệp và buộc bà L trả lại tiền thuê đất đã nhận.

Tại phiên tòa, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, ông H, trình bày:

Thực chất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để che giấu giao dịch vay tài sản giữa hai bên, nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh việc này. Tuy nhiên trong các giấy chuyển nhượng và giấy nhận tiền cọc có sự mâu thuẫn về thời gian. Việc trả tiền thuê đất của bị đơn cho nguyên đơn thực chất là trả tiền lãi hàng tháng. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là đúng, nhưng việc áp giá đất để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không chính xác. Đề nghị cấp phúc thẩm áp giá theo giá đất quy hoạch vì chứng cứ thể hiện đất này nằm trong quy hoạch đất ở dự án. Do Hợp đồng chuyển

nhượng vô hiệu, nên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất cũng vô hiệu, đề nghị buộc bà L trả lại bà N 70.000.000đ tiền thuê đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về kháng cáo của các đương sự: Cấp sơ thẩm nhận định và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ vì hình thức và nội dung của hợp đồng đều vi phạm quy định của pháp luật. Do hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên Hợp đồng thuê mặt bằng cũng vô hiệu theo. Việc áp giá đất để tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại cấp phúc thẩm cả hai đương sự đều yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá Thế Hệ Mới thẩm định đối với tài sản tranh chấp, nên kết quả này được áp dụng để tính thiệt hại. Theo chứng thư thẩm định thì giá đất thổ cư là 35.580.000đ/1m², giá đất nông nghiệp là 17.930.000đ/1m². Hiện diện tích của thửa 05 được kê khai là 381m², nhưng chưa được cấp quyền sử dụng. Theo công văn của cơ quan có thẩm quyền, thì hạn mức đất thổ cư của thửa 05 khi được cấp chủ quyền là 200m², chiếm 52,4% trong tổng diện tích đất kê khai 381m². Vụ án này các đương sự tranh chấp một phần của thửa 05 là 213,3m², nên đề nghị áp giá đất ở đô thị (ODT) là 213,3m² x 52,4% = 111,7m² x 35.580.000đ/1m² = 3.974.286.000đ; đất nông nghiệp là 213,3m² - 111,7m² = 101,6m² x 17.930.000đ/1m² = 1.821.688.000đ. Tổng cộng giá đất tranh chấp là 3.974.286.000đ + 1.821.688.000đ = 5.795.974.000đ - 350.000.000đ (tiền đất đã thanh toán cho nhau) = 5.445.974.000đ là tiền để tính bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu và mỗi bên đương sự phải chịu ½ thiệt hại tương đương lỗi của mình là 2.722.987.000đ. Như vậy, bà N, ông H phải thanh toán cho bà L ông S là 350.000.000đ + 2.722.987.000đ = 3.072.987.000đ. Án phí sơ thẩm, đề nghị buộc bị đơn chịu án phí trên số tiền bồi thường thiệt hại bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Xét kháng cáo của bà L đề nghị áp dụng thời hiệu đối với phần tố của bà N về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

Theo lời khai của bà L và “Giấy bán đất” có chữ ký của bà N, ông H thì ngày 15/5/2005, bà L Nhận chuyển nhượng của ông H, bà N phần đất có chiều ngang 6,9m, chiều dài hết đất tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, TP BH với giá 350.000.000đ (BL185). Trong khi đó, “Giấy nhận tiền cọc” thể hiện, ngày 25/01/2006, bà L mới giao cho bà N, ông H số tiền 140.000.000đ đặt cọc (BL181). Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 3 tháng bà L sẽ trả hết số tiền còn lại và bà N, ông H sẽ làm giấy bán đất. Ngoài ra, ngày 20/7/2006, bà L còn lập

một văn bản cam kết đến ngày 20 tây sẽ trả đủ cho bà N, ông H 6.000.000đ còn thiếu (BL183).

Như vậy, việc bà N khai, đến ngày 20/8/2006 bà L mới trả hết tiền theo thỏa thuận và hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ghi lùi ngày là 15/5/2005 là có cơ sở.

Theo nội dung ghi chú kèm theo “Giấy nhận tiền cọc” và “Giấy bán đất” thì sau khi thanh toán hết tiền và làm giấy bán đất, bà L sẽ cho bà N, ông H thuê lại thửa đất trong thời gian 05 năm. Trong thời gian cho thuê lại đất, phía bà L phải giữ kín việc mua bán đất, phía bà N phải trả tiền thuê đúng vào đầu tháng. Hai bên không thỏa thuận việc bà N, ông H chuộc lại đất.

Ngày 01/01/2007, bà N ký hợp đồng thuê của bà L “Mặt bằng” tại số 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH. Theo hợp đồng thì tài sản thuê gồm đất và nhà tôn, vách tôn, khung cây để phía bà N kinh doanh. Bà N thừa nhận, bà đã trả tiền thuê cho bà L từ tháng 01/2007 đến tháng 11/2009, sau đó không trả nữa để yêu cầu chuộc lại đất.

Do đó, có thể xác định, ngày 20/8/2006, bà N, ông H ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, thành phố BH là có thật. Theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 5289/2013 ngày 13/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh ĐN– Chi nhánh BH thì đất có diện tích 213,3m² và là một phần thửa số 5, tờ bản đồ 42, phường TN. Bà L đã trả đủ tiền và bà N, ông H đã giao đất. Sau khi chuyển nhượng, từ ngày 01/01/2007, bà N thuê lại diện tích đất trên của bà L để kinh doanh với giá 2.000.000đ/tháng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất, từ tháng 12/2009, bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền, vì vậy, ngày 29/8/2011, bà L khởi kiện bà N yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp.

Ngày 18/01/2013, bà N có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với bà L vì cho rằng việc mua bán chỉ lập giấy tay và chỉ là biện pháp bảo đảm cho số tiền vay nên giao dịch vô hiệu.

Theo quy định của pháp luật thì thời hiệu khởi kiện đối với các tranh chấp về hợp đồng là 02 năm kể từ thời điểm người khởi kiện biết được quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Như vậy, trong vụ án này, việc khởi kiện của bà L về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thuộc trường hợp vẫn còn thời hiệu (tháng 12/2009 bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền, ngày 29/8/2011 bà L khởi kiện là còn trong thời hiệu 2 năm); việc phản tố của bà N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc trường hợp hết thời hiệu khởi kiện vì ngày 20/8/2006 hai bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng, nhưng đến ngày 18/01/2013 bà N mới khởi kiện là đã quá thời hạn 02 năm.

Ngoài khởi kiện bà N tại tòa án (do bà N vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê đất), bà L không hề thông tin việc chuyển nhượng cũng như cho thuê lại đất giữa hai bên cho bất cứ ai. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ngày bà L kiện bà N là

ngày bà L xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, từ đó, việc phản tố của bà N vẫn còn thời hiệu là không có căn cứ. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về áp dụng thời hiệu, sửa bản án dân sự sơ thẩm, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà N về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Xét kháng cáo của bà L yêu cầu trả nốt tiền thuê đất

Như đã phân tích trên, ngày 01/01/2007, bà N ký hợp đồng thuê của bà L “Mặt bằng” tại số 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH. Theo quy định tại Điều 128 Luật đất đai năm 2003 thì hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Hồ sơ cho thuê quyền sử dụng đất phải nộp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa bà L với bà N chỉ lập bằng giấy tay, không có công chứng hoặc chứng thực của cơ quan có thẩm quyền và không đăng ký tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Vì vậy, hợp đồng này vô hiệu, cần tuyên hủy. Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Do đó, trong vụ án này, bà L phải trả lại cho bà N số tiền cho thuê đất đã nhận từ tháng 01/2007 đến tháng 11/2009 là (2.000.000đ x 35 tháng) = 70.000.000đ. Phía bà N, ông H, anh T và anh Tr phải trả lại cho bà L diện tích đất cùng tài sản trên đất đã thuê. Thiệt hại xảy ra trong vụ án này được xác định tương đương số tiền thuê mỗi tháng 2.000.000đ mà bà L không được hưởng trong thời gian từ tháng 12/2009 đến ngày xét xử sơ thẩm 20/3/2014 (làm tròn thành 63 tháng), tổng cộng 126.000.000đ. Hợp đồng thuê đất bị vô hiệu có lỗi của cả hai bên, mức độ lỗi là ngang nhau, nên mỗi bên phải chịu một nửa là 63.000.000đ. Bà N phải bồi thường cho bà L khoản thiệt hại này.

Đối với tài sản trên đất, bà N và ông Tr trình bày có đầu tư tạo lập thêm tài sản trên đất nhưng không yêu cầu, nên tòa án không xem xét giải quyết.

Qua phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà N; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà L. Buộc bà L trả cho bà N số tiền cho thuê đất đã nhận của bà N là 70.000.000đ. Buộc bà N bồi thường cho bà L số tiền thiệt hại trong hợp đồng thuê đất số tiền là 63.000.000đ. Sau khi khấu trừ, bà L phải thanh toán cho bà N số tiền 7.000.000đ.

Buộc bà N, ông H, anh T và anh Tr trả lại cho bà L diện tích 213,3m² đất cùng tài sản trên đất đã thuê. Diện tích đất này là một phần của thửa số 5, tờ bản đồ 42, phường TN TP. BH (ranh mốc, kích thước, tọa độ khu đất có Bản đồ hiện trạng khu đất số 5289/2013 ngày 13/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh ĐN– Chi nhánh BH kèm theo).

Về án phí sơ thẩm: Bà L phải chịu 350.000đ án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán cho bà N.

Bà N phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” của bà L được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Về chi phí tố tụng khác: Bà L phải chịu chi phí đo đạc, chi phí Thẩm định giá lần 1 là: 13.525.000đ và ½ chi phí thẩm định giá lần 3 là: 12.908.340đ (25.816.680đ :2), tổng cộng: 26.433.340đ (đã nộp xong).

Bà N phải chịu chi phí Thẩm định giá lần 2 là: 10.000.000đ và ½ chi phí thẩm định giá lần 3 là: 12.908.340đ (25.816.680đ :2), tổng cộng: 22.908.340đ.

Bà N đã nộp 10.000.000đ chi phí thẩm định giá lần 2; còn chi phí thẩm định giá lần 3 do bà L tạm nộp, nên bà N phải thanh toán lại cho bà L 12.908.340 đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 308; Điều 309; 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngô Thị L. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N và ông Trương Trọng H.

Căn cứ Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (được sửa đổi bổ sung năm 2011), Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 128 Luật đất đai năm 2003, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

-Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Ngô Thị L.

-Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị L. Hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ký ngày 01/01/2007 giữa bà Ngô Thị L và bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất tại địa chỉ 47/1, khóm 1, phường TN, TP. BH, tỉnh ĐN.

Buộc bà Ngô Thị L trả lại cho bà N số tiền cho thuê đất đã nhận là 70.000.000đ. Buộc bà Nguyễn Thị N bồi thường thiệt hại cho bà Ngô Thị L số tiền là 63.000.000đ. Sau khi khấu trừ, bà Ngô Thị L còn phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị N số tiền là 7.000.000đ (bảy triệu đồng).

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán hết số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Trương Trọng H, anh Trương Trọng T và anh Trần Văn Tr trả lại cho bà Ngô Thị L diện tích đất 213,3m² thuộc một phần của thửa số 05, tờ bản đồ 42, phường TN, TP. BH cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm: quán ăn, khu vệ sinh + bếp, phòng nghỉ, nhà để xe + quầy tiếp tân (diện tích, kết cấu theo chứng thư Thẩm định giá số 33/CT-THM ngày 21 tháng 01 năm 2016 của Công ty cổ phần Thẩm định giá THM). Vị trí và tứ cận đất được giới hạn bởi các mốc: 2, 3, 4, 16, 9, 10, 11, 12, 17, 2 (theo Bản đồ hiện trạng khu đất số 5289/2013 ngày 13/11/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh ĐN– Chi nhánh BH).

Quá trình quản lý, sử dụng đất, bà Ngô Thị L phải chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về đất đai.

- Về án phí:

Bà L phải chịu 350.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.250.000đ và tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng (theo các biên lai thu số 009327 ngày 03/10/2011 và số 003516 ngày 10/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH) được trừ vào án phí bà L phải chịu. Hoàn trả bà L 1.100.000đ còn dư.

Bà N phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” của bà L được chấp nhận. Bà N, ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 10.000.000đ và tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000đ bà N đã nộp (theo biên lai thu số 05023 ngày 20/3/2013 và Biên lai thu số 006242 ngày 08/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BH) được trừ vào án phí bà N phải chịu. Hoàn trả bà N 10.000.000đ còn dư.

- Về chi phí tố tụng khác: Bà L phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá là 26.433.340đ (đã nộp xong).

Bà N phải chịu chi phí Thẩm định giá là: 22.908.340đ.

Do bà N mới nộp 10.000.000đ chi phí thẩm định giá lần 2, nên bà N phải thanh toán lại cho bà L 12.908.340đ chi phí thẩm định giá lần 3.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh ĐN;
- VKSND TP. BH;
- TAND TP. BH;
- Chi cục THADS TP. BH;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

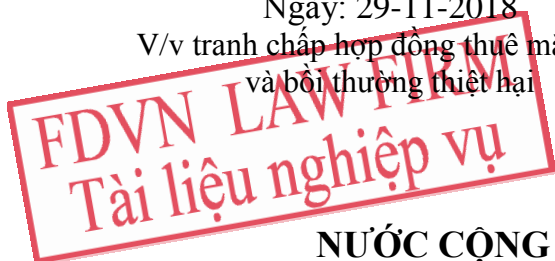
**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Thu

Bản án số: 212/2018/DS-PT

Ngày: 29-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng
và bồi thường thiệt hại



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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Quý

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Hồng Luyến

Bà Võ Thị Thanh Phương

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 9 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và bồi thường thiệt hại*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS – ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân Thị xã Long Khánh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 233/2018/QĐXXPT – DS ngày 29 tháng 10 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 470/2018/QĐ – PT ngày 22 tháng 11 năm 2018, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Thanh D, sinh năm 1964

Địa chỉ: đường H, khu phố N, phường X, Thị Xã L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: đường K, khu phố B, phường X, Thị Xã L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Đào Thị T, sinh năm 1952 và bà Bùi Nhị G, sinh năm 1982

Địa chỉ: đường P, tổ S, khu phố M, phường P, Thị xã L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Lê Thanh D, bị đơn bà Bùi Nhị G (Bà G – có mặt, ông D, bà T có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/3/2015 ông Lê Thanh D và bà Bùi Nhị G ký thỏa thuận thuê mặt bằng diện 90m² (mặt bằng 70m², phòng ở 20m²) tại số đường H, khu phố N, phường X, thị xã L để kinh doanh và rửa xe. Theo thỏa thuận thì bên bà G phải lợp mái, lát gạch nền để được ưu đãi với giá thuê 2.000.000đ/01 tháng. Sau khi thuê, bà G lợp lại mái, không lát nền. Do đó tháng 11/2016 ông D khiếu nại ra khu phố 5 về việc bà G không lát gạch nền, Tổ trưởng khu phố N, phường X mời các bên đến làm việc nhưng bà G không đến. Đến sáng ngày 15/11/2016, ông D thấy bà Đào Thị T là mẹ cô G đang dọn dẹp mặt bằng, đến chiều cùng ngày thì ông D phát hiện mặt bằng bị tháo dỡ phần mái, vách nhà và dọn đồ đi. Do bà T tháo dỡ phần mái mặt bằng của ông, xâm đến quyền lợi của ông và vi phạm hợp đồng. Nay ông D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà T bồi thường thiệt hại tài sản do việc tháo dỡ gây ra là 53.241.000đ.

- Buộc bà G phải trả tiền thuê mặt bằng theo thỏa hợp đồng còn nợ 17 tháng là 34.000.000đ và 500.000đ tiền điện, ông đã trả thay bà G và buộc bà G phải trả tiền lót gạch theo thỏa thuận thuê mặt bằng và những chi phí khác theo thỏa thuận số tiền 17.834.000đ. Tổng cộng: 52.334.000đ.

- Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu buộc bà T phải chịu trách nhiệm trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 17/3/2018 cho đến nay do bà T tháo dỡ mặt bằng nên ông D không cho thuê mặt bằng được.

Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện là: Thỏa thuận thuê mặt bằng ngày 17/3/2015 ; Biên bản làm việc ngày 17/01/2017 tại công an phường X; Biên bản làm việc ngày 17/01/2017 tại công an phường X; Đơn xin xác nhận việc quản lý, sử dụng nhà; Giấy xác nhận ngày 03/8/2017 của ông Đỗ Tô G; Giấy xác nhận ngày 11/11/2016 của bà Nguyễn Thị Bích N; Bảng kê tiền lót gạch; Bảng kê thiệt hại nhà bị tháo dỡ.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại Tòa bị đơn bà Bùi Nhị G trình bày:

Tôi có ký thỏa thuận thuê mặt bằng với ông D. Theo đó, chúng tôi thỏa thuận tôi thuê mặt bằng tại nhà đường H, khu phố N, phường X, thị xã L để kinh doanh và rửa xe. Giá thuê là 2.000.000đ/1 tháng. Chúng tôi thỏa thuận sau khi thuê tôi có trách nhiệm lợp lại mái và làm lại nền nhưng trong quá trình thuê do buôn bán không có thu nhập nên tôi mới chỉ làm lại được mái nhà, chưa làm được nền. Ông D nhiều lần yêu cầu tôi làm nền nếu không ông sẽ lấy lại mặt bằng. Do tôi không đủ khả năng nên xin ông D cho tôi sang nhượng cho người khác, ông đồng ý. Nhưng khi có người đến sang nhượng thì ông lại cho rằng tôi không có quyền sang nhượng. Tôi gặp và gọi điện thoại ông D nhiều lần để thương lượng việc sang nhượng hoặc cho thuê lại mặt bằng nhưng ông D không hợp tác. Sau đó, do con tôi bệnh nên tôi tháo dỡ phần mái tôn bán lấy tiền chữa bệnh cho con, khi tôi tháo ông D thấy nhưng ông D không có ý kiến gì.

Do đó tôi không đồng ý yêu cầu của ông D về việc yêu cầu tôi trả tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng còn nợ số tiền là 34.000.000đ, 500.000đ tiền điện và tiền lót gạch theo thỏa thuận thuê mặt bằng và những chi phí khác số tiền 17.834.000đ.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại Tòa bị đơn Đào Thị T trình bày:

Tôi không đồng ý yêu cầu của ông D buộc tôi phải bồi thường thiệt hại tài sản do việc tháo dỡ gây ra là 53.241.000đ. Vì tôi chỉ ra chỗ thuê mặt bằng của con gái tôi trông cháu và dọn dẹp giúp con tôi, tôi không tháo dỡ mặt bằng và ông D cũng không thấy tôi tháo dỡ.

Tại bản án sơ thẩm số 12/2018/DS – ST ngày 09/8/2018 của Tòa án nhân dân Thị xã Long Khánh đã:

Căn cứ các Điều: 468; 472; 473; 474, 584 và 589-Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều: 26; 147; 264, 266, 271 và 273- Bộ luật Tố tụng dân sự ; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với bà Bùi Nhị G về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

- Bà Bùi Nhị G có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Thanh D số tiền 34.000.000 đồng (Ba mươi tư triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với bà Đào Thị T về việc bồi thường thiệt hại.

3. Về án phí :

- Bà Bùi Nhị G phải chịu 1.700.000 đồng (Một triệu bảy trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Thanh D phải chịu 3.578.000 đồng (Ba triệu năm trăm bảy mươi tám ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào số tiền tạm ứng 2.639.000 đồng (Hai triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn) ông D đã nộp theo biên lai số 008685, ngày 14/4/2017, ông Lê Thanh D còn phải nộp 939.000 đồng (Chín trăm ba mươi chín ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 8 năm 2018 bà Bùi Nhị G có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Lê Thanh D có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và của các đương sự là đúng với các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định.

Về nội dung: Việc ký hợp đồng, thời hạn thuê, diện tích thuê, giá thuê và các thỏa thuận khác các đương sự đều thừa nhận. Tiền thuê mặt bằng; Qua các tài liệu có trong hồ sơ tháng 11/2016 các bên phát sinh tranh chấp đã được Công an phường X giải quyết, kết quả không thành, bà G xin được chấm dứt hợp đồng, ông D không đồng ý. Tuy nhiên, từ thời điểm đó bà G không có thông báo hoặc một động thái nào thể hiện xin chấm dứt hợp đồng với ông D, chỉ xin chuyển lại cho người khác, mặc dù đã được Công an phường X mời làm việc nhiều lần, tạo điều

kiện cho các bên thương lượng. Yêu cầu của ông D về việc buộc bà G phải thanh toán số tiền nợ theo hợp đồng 34.000.000 đồng là có cơ sở. Yêu cầu bà T bồi thường do tháo dỡ mái tôn: Hợp đồng thuê mặt bằng bà G là người ký hợp đồng với ông D, bà T không ký hợp đồng, nên không có căn cứ buộc bà T phải bồi thường trong hợp đồng này. Đối với yêu cầu bồi thường 500.000 đồng tiền điện và hệ thống điện, ống nước, ông D không cung cấp chứng cứ trả tiền điện thay cho bà G và khi giao mặt bằng các bên không lập biên bản giao nhận những tài sản kèm theo và bà G cũng không thừa nhận đã tháo dỡ bóng điện, ống nước do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường chi phí này. Yêu cầu thanh toán chi phí lót gạch nền số tiền 17.834.000đ, theo thỏa thuận bà G sẽ lót gạch nền để kinh doanh, nhưng thực tế bà G chưa lót gạch và cũng không có nhu cầu kinh doanh nữa và hợp đồng cũng không ràng buộc điều khoản này cho nên việc bồi thường chi phí này là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề xuất không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh D và kháng cáo của bà Bùi Nhị G.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, việc áp dụng pháp luật giải quyết, thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định tư cách người tham gia tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ.

Đơn kháng cáo của ông D, bà G làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T, ông D có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với những đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung tranh chấp

[2.1] Đối với hợp đồng thuê mặt bằng đã được các bên ký kết thừa nhận về diện tích thuê, thời hạn thuê, giá thuê. Theo hợp đồng thuê thì thời hạn thuê là 03 năm, từ ngày 17/3/2015 đến ngày 17/3/2018, giá thuê hàng tháng là 2.000.000đồng. Nhưng đến tháng 11 năm 2016 thì các bên phát sinh tranh chấp, ông D yêu cầu bà G phải trả tiền thuê mặt bằng của 17 tháng còn lại, do bà G đơn phương chấm dứt hợp đồng khi chưa có sự đồng ý của ông.

Xét thấy, tại thời điểm tháng 11/2016 khi phát sinh tranh chấp, ông D có yêu cầu Công an phường X giải quyết tranh chấp, nhưng không có kết quả. Bà G xin được chấm dứt hợp đồng, ông D không đồng ý. Sau đó, bà G không có thông báo hay một động thái thể hiện xin được chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với ông D mà bà G đề nghị với ông D xin chuyển lại hợp đồng cho chị K thuê. Trong khi chưa được đồng ý của ông D về việc chấm dứt hợp đồng thuê, nhưng bà G đã tự ý ngưng không thực hiện tiếp thời hạn hợp đồng còn lại, vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại Tòa án cấp phúc thẩm bà G không xuất trình được chứng cứ, tài liệu chứng minh cho nội dung trình bày của bà G nên không có cơ sở xem xét. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D về việc

buộc bà G phải thanh toán số tiền nợ theo hợp đồng đã ký số tiền 34.000.000đ là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu bà G bồi thường 500.000 đồng tiền điện, hệ thống điện, ống nước: Tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm ông D không cung cấp chứng cứ trả tiền điện thay cho bà G và khi giao mặt bằng các bên không lập biên bản giao nhận những tài sản kèm theo. Bà G cũng không thừa nhận đã tháo dỡ bóng điện, ống nước. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D là có căn cứ.

[2.3] Về yêu cầu của ông D buộc bà G phải thanh toán cho ông số tiền 17.834.000đồng chi phí lát gạch nền: Theo hợp đồng, bà G lát gạch để kinh doanh nhưng thực tế bà G chưa lát gạch cũng không tháo dỡ hoặc làm hư hỏng tài sản của ông D. Hơn nữa, trong nội dung của hợp đồng không bắt buộc nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu này của ông D là đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Về yêu cầu của ông D buộc bà Đào Thị Ánh T là mẹ ruột của bà G phải bồi thường thiệt hại do việc tháo dỡ mặt bằng: Hợp đồng thuê mặt bằng bà G là người ký hợp đồng với ông D. Bà T không phải là người ký hợp đồng với ông D, đồng thời ông D không có chứng cứ nào chứng minh bà T là người tháo dỡ mặt bằng gây thiệt hại thực tế cho ông nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông D là đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Đối với yêu cầu của ông D buộc bà T và bà G phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do việc tháo dỡ mặt bằng dẫn đến việc ông không cho thuê mặt bằng được; Tính từ ngày 18/03/2018 cho đến khi hoàn tất việc đền bù theo Điều 616 Bộ luật dân sự năm 2015 là 2.000.000đồng/1tháng và 04 cánh cửa 11m² (bị mục sét hư hỏng) số tiền 01m² cửa là 400.000đồng x 11m² = 4.400.000đồng. Yêu cầu này của ông D đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích, nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Thanh D và kháng cáo của bà Bùi Nhị G

[3] Về án phí:

- Bà Bùi Nhị G phải chịu 1.700.000đồng án phí dân sự sơ thẩm (34.000.000đ x 5%) và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm bà G phải nộp là 2.000.000đồng, nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng mà bà G đã nộp tại biên lai thu số 002785 ngày 24/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L. Bà G còn phải nộp là 1.700.000đồng (Một triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Ông Lê Thanh D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 3.578.000đồng (53.241.000đ+ 52.334.000đ- 34.000.000đ x 5%) và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Tổng cộng số tiền án phí ông D phải nộp là 3.878.000đồng, nhưng được tính trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.639.000đồng theo biên lai thu số 008685, ngày 14/4/2017 và 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 002792 ngày 27/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Đồng Nai. Ông D còn phải nộp là 939.000 đồng (Chín trăm ba mươi chín nghìn đồng).

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử và chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Vì các phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh D, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Bùi Nhị G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 468; 472; 473; 474; 584 và Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14, 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với ông Bùi Nhị G về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, buộc bà Bùi Nhị G có trách nhiệm thanh toán cho ông Lê Thanh D số tiền 34.000.000đồng (Ba mươi bốn triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với bà Đào Thị T về việc bồi thường thiệt hại; không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Thanh D đối với bà Bùi Nhị G về việc buộc bà G trả 500.000đ (năm trăm đồng) tiền điện, trả tiền lót gạch theo thỏa thuận thuê mặt bằng và những chi phí khác theo thỏa thuận số tiền 17.834.000đ (mười bảy triệu tám trăm ba tư nghìn đồng); không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc buộc bà T và bà G phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do việc tháo dỡ mặt bằng.

- Về án phí: Bà Bùi Nhị G còn phải nộp 1.700.000đồng (Một triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền án phí. Ông Lê Thanh D còn phải nộp 939.000 đồng (Chín trăm chín mươi chín nghìn đồng) tiền án phí.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 648 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 – Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, 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 Điều 30 – Luật thi hành án dân sự.

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

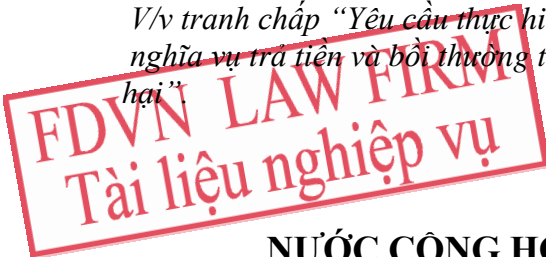
Nơi nhận

- Đương sự;
- TAND Thị xã Long Khánh;
- VKS.ND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THA.DS Thị xã L;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Lê Văn Quý

Bản án số: 24/2018/KDTM-ST
Ngày: 23-11-2018
V/v tranh chấp “Yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ trả tiền và bồi thường thiệt
hại”



NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thuý Năng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thu Huyền.
Bà Lê Thị Hồng.

-Thư ký ghi biên phiên tòa: Ông Phạm Đình Nam - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 03/2017/TLST-KDTM ngày 24/4/2017 về việc “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền” và thụ lý vụ án bổ sung số 03a/2017/TB-TLVA ngày 29/12/2017 về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại” và thụ lý bổ sung số 03b/2018/TB-TLVA ngày 05/10/2018 về việc “Yêu cầu trả lãi suất chậm trả” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2018/QĐXXST-KDT ngày 16/10/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2018/QĐST-DS ngày 25/10/2018, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV A; Địa chỉ: Số Z, đường Y, quận X, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần N, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số A, đường B, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 29/10/2016) (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH B; Địa chỉ: Số F, đường G, quận T, thành phố Đà

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn H; Địa chỉ: Số I, đường S, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền ngày 28/10/2016)(có mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Doanh nghiệp F; Địa chỉ: Số 20, thành phố T, Hạt H, Cộng Hòa Estonia.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn H; Địa chỉ: Số I, đường S, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền ngày 20/02/2018) (có mặt).

3.2 Bà Nguyễn C, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Số Q, đường F, quận H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt lần 2).

3.3 Ông Trần M, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Số S, đường J, quận N, thành phố Đà Nẵng(có đơn giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo trong đơn khởi kiện ngày 25/8/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/9/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, ông Trần N người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty TNHH MTV A trình bày:*

Mối quan hệ giữa Công ty TNHH MTV A (gọi tắt là Công ty A) và Công ty TNHH B (gọi tắt là Công ty B) được thiết lập trên cơ sở hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị số 01/2014/HĐTMBTB ngày 26/9/2014 (gọi tắt là Hợp đồng). Trong đó, bên cho thuê là Công ty A, bên thuê là Công ty B; thời hạn thuê là 06 tháng tính từ ngày 01/10/2014 đến hết ngày 31/3/2015 (khoản 1 Điều 2 Hợp đồng); giá thuê là 25.000.000đ /tháng (khoản 1 Điều 3 Hợp đồng) và được thanh toán 03 tháng một lần sau khi bên cho thuê xuất hóa đơn tài chính cho bên thuê (khoản 2 Điều 3 Hợp đồng).

Khi gần hết hạn Hợp đồng, vào ngày 27/3/2015, Công ty A gửi Thông báo số 11/TB-BVPN đến Công ty B thông báo về thời hạn kết thúc của Hợp đồng là ngày 31/3/2015. Sau đó, Công ty B bàn giao mặt bằng và các trang thiết bị cho Công ty A, điều này được thể hiện rõ tại Biên bản tiếp nhận tài sản cho thuê; Biên bản kiểm kê vật tư, công cụ, sản phẩm, hàng hóa; Biên bản kiểm kê tài sản y tế khoa hiếm muộn ngày 31/3/2015. Về phía Công ty A thì xuất hóa đơn giá trị gia tăng đối với số tiền thuê mặt bằng của 03 tháng còn lại của Hợp đồng là 82.500.000đ.

Đối với số công nợ 82.500.000đ này đã được ghi rõ trong Hợp đồng nhưng khi Công ty A yêu cầu Công ty B xác nhận công nợ thì Công ty B lại viện lý do là chưa có trong báo cáo tài chính của mình do kế toán bỏ sót chi phí này; hẹn chậm nhất đến ngày 31/10/2016 sẽ thanh toán số tiền nêu trên cho Công ty A. Gần đến

thời hạn thanh toán công nợ theo cam kết của Công ty B tại văn bản ngày 23/5/2016 thì vào ngày 4/7/2016, phía Công ty B bất ngờ gửi cho Công ty A thông báo về việc vi phạm Hợp đồng và yêu cầu Công ty A bồi thường số tiền 82.500.000đ. Do yêu cầu này không có căn cứ pháp lý nên phía Công ty A không đồng ý và phúc đáp lại bằng văn bản ngày 19/7/2016 cho Công ty B. Phúc đáp lại văn bản này của chúng tôi, phía Công ty B đã gửi văn bản ngày 8/8/2016, nội dung không những không chịu thanh toán công nợ còn thiếu cho chúng tôi mà còn buộc Công ty A bồi thường với số tiền là 263.108.335đ.

Nhận thấy thiện chí giải quyết tranh chấp phát sinh giữa hai bên liên quan đến số công nợ nêu trên khó có thể giải quyết bằng con đường thương lượng, hòa giải nên nay bằng đơn này, Công ty A kính đề nghị quý Tòa xem xét giải quyết buộc Công ty B thanh toán số công nợ là 82.500.000đ cho chúng tôi theo quy định của Hợp đồng.

Ngoài ra, yêu cầu Tòa án buộc Công ty B phải thực hiện việc trả lãi suất chậm trả cho Công ty A như sau: $82.500.000 \text{ đồng} \times (10\% \text{ năm}) \times 30 \text{ tháng} = 24.700.000 \text{ đồng}$ (Lãi tính từ ngày 31/3/2015 đến 30/9/2018). Tổng số tiền Công ty B phải trả là: Tiền nợ 82.500.000 đồng + tiền lãi 24.700.000 đồng = 107.200.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty B, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 23/11/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền bị đơn Công ty B trình bày:*

Sau khi nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án số 03/TB-TLVA của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng ngày 24/4/2017 về việc: Công ty A có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty B phải trả tiền thuê nhà 3 tháng 82.500.000đ (Tám mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng) cho Công ty A, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

Giữa Công ty B mà chủ đầu tư là Doang nghiệp F và Công ty A có dự án hợp tác đầu tư trong lĩnh vực hiếm muộn. Giữa Doanh nghiệp F và Công ty A đã ký kết hợp đồng nguyên tắc về thuê mặt bằng số 01/2014 ngày 11 tháng 3 năm 2014.

Theo Điều 1 của hợp đồng thể hiện: Mặt bằng cho thuê tại Tầng 5 Tòa nhà Số Z, đường Y, quận X. Mục đích sử dụng: Làm văn phòng giao dịch, triển khai các dịch vụ khám và điều trị hiếm muộn bằng kỹ thuật thụ tinh trong ống nghiệm (IVF). Tại Điều 2 của hợp đồng quy định: “Thời hạn thuê: 5 năm kể từ ngày bên B được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư”. Trên cơ sở hợp đồng này, Ủy ban

nhân dân thành phố Đà Nẵng đã cấp giấy chứng nhận đầu tư cho Doanh nghiệp F được đưa dự án đầu tư vào Đà Nẵng trong lĩnh vực thụ tinh trong ống nghiệm.

Trên giấy chứng nhận đầu tư số 321043000227 cấp lần đầu ngày 04/7/2014, tại “Điều 3: Điều kiện ràng buộc đối với hoạt động của dự án: Sau khi được cấp giấy chứng nhận đầu tư, Doanh nghiệp phải tiến hành ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty A và được công chứng bởi tổ chức hành nghề công chứng hợp pháp”.

Điều đó thể hiện, UBND thành phố Đà Nẵng buộc Doanh nghiệp F phải thực hiện dự án (IVF) với Công ty A chứ không phải là bất kỳ Công ty nào khác trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Đó là sự chỉ đạo và cũng là điều kiện để thực hiện dự án tại Đà Nẵng. Khi Công ty A chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng sau 6 tháng hợp tác đã gây khó khăn rất lớn cho Công ty B, đồng nghĩa với việc chấm dứt hoạt động của cả một dự án đầu tư về hiếm muộn, đã gây thiệt hại rất lớn cho Công ty B và Doanh nghiệp F.

Việc hợp tác giữa Công ty B và Công ty A là sự hợp tác dài lâu, cả một quá trình dài 5 năm kể từ ngày được cấp giấy phép đầu tư (04/7/2014 đến 04/7/2019) để thực hiện dự án chứ không phải 6 tháng thuê mặt bằng như hợp đồng thuê mặt bằng ngày 26/9/2014. Việc ký hợp đồng 6 tháng chỉ là sự hợp tác từng giai đoạn của dự án, kết thúc 6 tháng sẽ tái tiếp tục ký hợp đồng chứ không phải hết 6 tháng là chấm dứt. Vậy mà hết thời hạn 6 tháng thuê đầu tiên của dự án 5 năm thực hiện việc hợp tác giữa hai bên. Công ty A đã ra thông báo số 01/TB-BVPN ngày 27/3/2015 yêu cầu chúng tôi trả lại mặt bằng với lý do không thể hợp tác được. Ngay lập tức ngày 30/3/2015 Công ty A lập tổ kiểm tra và yêu cầu buộc chúng tôi phải bàn giao mặt bằng bao gồm: trang thiết bị kỹ thuật và nhân viên cử đi đào tạo căn cứ vào biên bản tiếp nhận tài sản cho thuê ngày 31/3/2015.

Doanh nghiệp F đã đầu tư một số tiền lớn trị giá 83.836,87 EUR và 125.443,00 USD theo giấy xác nhận góp vốn ngày 31/12/2016. Tổng hợp các khoản chi mà chúng tôi đã đầu tư là: 4.865.243,740đ bao gồm máy móc, trang thiết bị kỹ thuật, đưa người của Công ty A đi đào tạo trong lĩnh vực thụ tinh trong ống nghiệm. Công ty B chưa kịp thực hiện dự án, chưa kịp hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực hiếm muộn thì đã bị chấm dứt dự án do Công ty A chấm dứt hợp đồng thuê đột ngột, không báo trước, buộc chúng tôi phải bàn giao trả mặt bằng sau 02 ngày thông báo chấm dứt. Điều đó đã gây thiệt hại rất lớn cho Công ty B nói riêng và Doanh nghiệp F nói chung. Tổng thiệt hại mà chúng tôi phải chịu tổn thất do việc chấm dứt đột ngột của dự án bao gồm:

Chi phí chuyển đổi trụ sở, khiến chúng tôi chỉ thực hiện được chức năng đại diện tại Đà Nẵng chứ không thực hiện được chức năng kinh doanh của Doanh nghiệp. Suốt một thời gian dài chúng tôi không có doanh thu, không có lợi nhuận. Chi phí thay đổi giấy phép đăng ký đầu tư do thay đổi trụ sở đăng ký đầu tư: 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng) theo Hợp đồng kinh tế số 10/HĐ-TVĐT ngày 26/5/2016 giữa Công ty B với Trung tâm hỗ trợ doanh nghiệp Đà Nẵng.

Bên phía Công ty A cũng có quyết định đồng ý cử bác sĩ C đi học theo chương trình đào tạo của Công ty B và nói rõ: Công ty A sẽ chi trả lương cơ bản, còn lại mọi chi phí đào tạo và tiền sinh hoạt, đi lại, tiền lương trả cho nhân viên trong thời gian cử đi đào tạo đều do Công ty B chi trả. Cụ thể: Công ty B đã chi trả cho bác sĩ Nguyễn C tổng số tiền là 157.433.335đ (Một trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng). Chi phí chi trả cho cử nhân Trần M số tiền là 23.175.000đ (Hai mươi ba triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng chi phí đào tạo là 180.608.335đ (Một trăm tám mươi triệu sáu trăm lẻ tám ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng). Công ty A cũng có hợp đồng ràng buộc với bác sĩ C trong việc cho phép đi đào tạo và sau khi học xong theo chương trình của Công ty B.

Tổng thiệt hại mà Công ty B phải chịu tổn thất do việc chấm dứt đột ngột dự án của Công ty A là: Chi phí đào tạo: 180.608.335đ + 12.000.000đ (chi phí thay đổi giấy chứng nhận đầu tư) = 192.608.335đ (Một trăm chín mươi hai triệu sáu trăm lẻ tám ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng). Đến nay Công ty B yêu cầu Tòa án buộc Công ty A phải bồi thường toàn bộ thiệt hại nêu trên cho Công ty B.

Bị đơn xác nhận là đã xác nhận công nợ còn nợ 03 tháng tiền thuê mặt bằng còn lại đối với nguyên đơn.

** Trong bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Doanh nghiệp F trình bày:*

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty A: Buộc Công ty B thanh toán cho Công ty A tổng số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 82.500.000đ (Tám mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng). Doanh nghiệp F thể hiện quan điểm như sau:

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ: sự hợp tác giữa Nguyên đơn và Doanh nghiệp F là sự hợp tác dài lâu kéo dài 05 năm về thụ tinh trong ống nghiệm theo hợp đồng nguyên tắc được ký kết giữa đại diện Doanh nghiệp F với đại diện Công ty A. Sự hợp tác này được UBND thành phố Đà Nẵng chấp thuận bằng việc cấp giấy chứng nhận đầu tư cho doanh nghiệp được đầu tư vốn

vào TP. Đà Nẵng. Điều kiện của giấy chứng nhận đầu tư là: phải ký hợp đồng thuê mặt bằng tại Công ty A để triển khai dự án. Việc nguyên đơn chấm dứt hợp đồng hợp tác sau 6 tháng cho thuê mặt bằng là đã vi phạm hợp đồng nguyên tắc, vi phạm dự án đầu tư được UBND TP. Đà Nẵng chấp thuận, việc chấm dứt này đã gây khó khăn và thiệt hại rất lớn về vật chất cho doanh nghiệp F. Vì vậy, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty B là công ty có vốn đầu tư nước ngoài với chủ sở hữu ban đầu là Công ty F thuộc nước Cộng Hòa Estonia theo giấy chứng nhận đầu tư số 321043000227 do UBND TP.Đà Nẵng cấp ngày 04/7/2014. Địa chỉ: trụ sở chính và là nơi thực hiện dự án: Số Z, đường Y, quận X, TP. Đà Nẵng. Dự án: Trung tâm hỗ trợ sinh sản Âu Châu. Giữa Doanh nghiệp F và Công ty A có sự hợp tác trong lĩnh vực điều trị hiếm muộn bằng kỹ thuật thụ tinh trong ống nghiệm (IVF). Có sự đồng ý của UBND TP.Đà Nẵng và Sở Y tế thành phố Đà Nẵng về việc hợp tác về điều trị hiếm muộn.

Tại báo cáo ngày 22/10/2013 của Công ty A về phương án hợp tác với Estonia với nội dung: Công ty A sẽ cho tập đoàn Global Pharma thuê một phần tầng 5 để làm phòng khám điều trị, hỗ trợ một phần về nhân lực và bằng chuyên khoa hiếm muộn, cụ thể: Mặt bằng cho thuê: toàn bộ các phòng làm việc, labo, phòng IUI thuộc khoa hiếm muộn và 3 phòng bệnh yêu cầu trên tầng 5 của Công ty A. Hỗ trợ một phần nhân lực: nhân lực hiện tại của khoa hiếm muộn sẽ được chuyển qua bên đối tác thuê. Riêng lực lượng bác sĩ hỗ trợ cho đối tác trong công tác khám điều trị hiếm muộn chưa có, Công ty A sẽ tuyển dụng trong thời gian sớm nhất và đề nghị đối tác có phương án đào tạo. Thời gian hợp tác: từ 03 đến 05 năm.

Công ty A cũng đã cử cán bộ đi công tác tại Estonia theo quyết định cử số 57 ngày 22/10/2013 của giám đốc và phó giám đốc Công ty A. Toàn bộ chi phí chuyến công tác của giám đốc và phó giám đốc Công ty A đều do Công ty B chi trả, điều này cho thấy giữa Công ty B và Công ty A có sự hợp tác lâu dài trong lĩnh vực hiếm muộn, chứ không chỉ đơn thuần là quan hệ cho thuê mặt bằng 6 tháng để lấy phí như trong hồ sơ khởi kiện của Nguyên đơn. Công ty A cũng đã có tờ trình số 07 ngày 12/01/2014 xin phép sở y tế để bổ sung ngành nghề kinh doanh cho thuê mặt bằng với mục đích: Cho Công ty B thuê mặt bằng để hợp tác trong lĩnh vực hiếm muộn thụ tinh trong ống nghiệm.

Trước khi đầu tư vào Việt Nam, giữa Doanh nghiệp F và Công ty A đã ký hợp đồng nguyên tắc về thuê mặt bằng số 01/2014 ngày 11 tháng 3 năm 2014. Theo Điều 1 của hợp đồng thể hiện: Mặt bằng cho thuê tại tầng 5 , Số Z, đường Y, quận X,

TP.Đà Nẵng. Mục đích sử dụng: Làm văn phòng giao dịch, triển khai các dịch vụ khám và điều trị hiếm muộn bằng kỹ thuật thụ tinh trong ống nghiệm (IVF). Tại Điều 2 của Hợp đồng quy định: “Thời hạn thuê: 5 năm kể ngày bên B được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư”. Trên cơ sở hợp đồng này, Công ty B với vốn đầu tư 100% vốn nước ngoài là Doanh nghiệp F - Estonia đã xin giấy phép đầu tư được UBND TP. Đà Nẵng chấp thuận và giấy chứng nhận đăng kí kinh doanh được Sở kế hoạch đầu tư TP. Đà Nẵng cấp giấy phép lần đầu ngày 04/7/2014 với ngành nghề kinh doanh: Hoạt động phòng khám chuyên ngành sản phụ khoa. Theo đó, giữa Công ty B và Công Ty A có sự liên kết để Công ty B hoạt động thực hiện quy trình kỹ thuật thụ tinh trong ống nghiệm điều trị hiếm muộn tại tầng 5 , Số Z, đường Y, quận X, TP.Đà Nẵng của Công ty A.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn “ bồi thường thiệt hại ” và Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý vụ án (bổ sung) số 03a/2017/TLST-KDTM về việc “Yêu cầu bồi thường thiệt hại”. Công ty B yêu cầu Công ty A bồi thường toàn bộ thiệt hại do việc chấm dứt đột ngột dự án là 192.609.355đ, trong đó bao gồm:

Chi phí thay đổi giấy phép đăng kí đầu tư do thay đổi trụ sở là 12.000.000đ

Chi phí đào tạo là 180.608.355đ (chi phí đào tạo cho bác sỹ Nguyễn C là 157.433.335đ và cử nhân Trần M là 23.175.000đ).

Công ty B đã ký hợp đồng đào tạo bác sỹ là nhân sự của Công ty A là bác sỹ Nguyễn C số 01/2014 ngày 15/8/2014 và ông Trần M hợp đồng đào tạo số 02/2014 ngày 15/9/2014. Bác sỹ C và cử nhân M đều là nhân sự của Công ty A chuyển qua đề nghị được đào tạo chuyên sâu hiếm muộn thụ tinh trong ống nghiệm, để đáp ứng việc hợp tác giữa Công ty B và Công ty A trong lĩnh vực hiếm muộn. Bên phía Công ty A cũng có quyết định đồng ý cử bác sỹ C đi học theo chương trình đào tạo của Công ty B và nói rõ: Bệnh viện sẽ chi trả lương cơ bản, còn lại mọi chi phí đào tạo và tiền sinh hoạt, đi lại, tiền lương trả cho nhân viên trong thời gian cử đi đào tạo đều do Công ty B chi trả. Cụ thể: Công ty B đã chi trả cho bác sỹ C tổng số tiền là 157.433.335đ (Một trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm ba mươi ba ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng). Chi phí trả cho Cử nhân M số tiền là 23.175.000đ (Hai mươi ba triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng chi phí đào tạo là: 180.608.335đ (Một trăm tám mươi triệu sáu trăm lẻ tám ngàn ba trăm ba mươi lăm đồng). Công ty A cũng có hợp đồng ràng buộc với bác sỹ C trong việc cho phép đi đào tạo và sau khi học xong theo chương trình của Công ty B.

Toàn bộ quy trình, công nghệ trong điều trị hiếm muộn bằng thụ tinh nhân tạo

của chúng tôi đã bị Công ty A sử dụng. Hai nhân viên là bác sỹ C và kỹ thuật viên M

vẫn là nhân viên hoạt động hành nghề tại khoa hiếm muộn Công ty A tại thời điểm cử đi đào tạo -tháng 8 năm 2014 cho đến thời điểm hiện tại - tháng 10 năm 2016. Toàn bộ chi phí của chúng tôi bỏ ra đưa người đi đào tạo chưa thu hồi được, chi phí thuê mặt bằng, chi phí đầu tư trang thiết bị đưa từ nước ngoài về Việt Nam chưa kịp được đưa vào sử dụng đã phải đắp mền nằm đấy vì việc chấm dứt hợp tác của Công ty A. Việc chấm dứt này quá sức đột ngột, gây thiệt hại quá lớn đến tài sản cũng như uy tín mới gây dựng của chúng tôi. Các đối tác tiềm năng, các đơn vị mà chúng tôi đang dự định hợp tác đã nhìn vào sự không hợp tác của Công ty A để không hợp tác với chúng tôi.

Một lần nữa Doanh nghiệp F thể hiện quan điểm rằng: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Kính đề nghị Tòa xem xét giải quyết có một bản án công minh, công bằng đúng pháp luật để trả lại niềm tin cho Doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Nhà nước Việt Nam của chúng tôi.

** Trong đơn trình bày ngày 24/8/2018 bà Nguyễn C trình bày:*

Vào ngày 15/8/2014, tôi được Công ty A cử đi đào tạo lớp “Định hướng chuyên khoa về thụ tinh trong ống nghiệm khoá 11 niên khoá 2014 - 2015”. Thời gian học tập từ ngày 04/8/2014 đến ngày 31/5/2015. Khi đó đồng hành tôi có cộng tác viên của Công ty B, ký hợp đồng đào tạo ở Công ty B do bà Nguyễn T ký (bà Nguyễn T lúc đó vừa là Phó giám đốc Công ty A vừa làm việc ở Công ty B). Kinh phí đào tạo: Công ty A hỗ trợ lương cơ bản hàng tháng cho tôi trong thời gian đi học. Công ty B hỗ trợ tiền học phí, hỗ trợ một vòng tiền vé máy bay từ Đà Nẵng đi Sài Gòn... Tổng số tiền là: 97.500.000 đồng.

Công ty B chỉ hỗ trợ chi phí được một thời gian từ tháng 9/2014 đến 02/2015, thời gian học còn lại từ tháng 3/2015 - 31/5/2015 Công ty B không hỗ trợ chi phí, tự tôi phải xoay sở lấy. Công ty B không thông báo, không liên lạc với tôi trong thời gian còn lại (tháng 3/2015 - 5/2015). Sau khi đi học về tôi không được làm việc liên quan đến chuyên môn đã học. Thời gian sau khi học về từ tháng 6/2015 đến nay tôi vẫn công tác tại Công ty A.

Công ty B yêu cầu Công ty A trả chi phí đào tạo của tôi theo như đơn phản tố là 157.433.335 đồng, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

** Trong đơn trình bày ngày 24/9/2018 ông Trần M trình bày:*

Khoảng tháng 9/2014, tôi được cử đi học khoá học thụ tinh trong ống nghiệm tại Estonia; thời gian học 02 tháng. Vì thời gian học chưa đủ và việc liên doanh giữa

Công ty A và Công ty B bị đức quăng, tôi không nhận bất kỳ chứng chỉ gì về khóa học do chưa đủ thời gian đào tạo. Tháng 11/2014, tôi về lại Công ty B làm việc, sau khoảng vài tháng, Công ty B tạm ngừng hoạt động tại Văn phòng thuê của Công ty A do tranh chấp. Sau đó, Công ty B và Công ty A làm văn bản tiếp nhận tôi làm việc tại Công ty A khoa hiểm muộn. Tháng 6 năm 2016, tôi đã nghỉ việc tại Công ty A và được Giám đốc Công ty A đồng ý thôi việc. Chi phí vé máy bay, kinh phí làm visa, tạm ứng phí về khóa học và hỗ trợ chi phí lưu trú khi máy bay bị trễ là đúng với liệt kê bản cho phí mà bên Công ty B gửi tôi với tổng số tiền là 23.157.000 đồng. Vì lý do công việc, tôi không thể tham gia trực tiếp tại Tòa án, yêu cầu Tòa án cho tôi được vắng mặt trong việc giải quyết tranh chấp vụ án này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Trần M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Nguyễn C, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt, nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu của Công ty A buộc Công ty B thanh toán số công nợ là 82.500.000 đồng, thấy:

Ngày 26/9/2014, Công ty TNHH MTV A (gọi tắt là Công ty A) và Công ty TNHH B (gọi tắt là Công ty B) có ký Hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị số 01/2014/HĐTMBTB. Bên cho thuê là Công ty A (Bên A), bên thuê là Công ty B (Bên B); thời hạn thuê là 06 tháng tính từ ngày 01/10/2014 đến hết ngày 31/3/2015.

Ngày 27/3/2015, Công ty A đã có Thông báo về việc Công ty B sắp xếp bàn giao lại mặt bằng và trang thiết bị cho Công ty A sau khi kết thúc Hợp đồng.

Ngày 31/3/2015, Công ty A và Công ty B đã lập biên bản tiếp nhận tài sản cho thuê.

Ngày 29/3/2016, Công ty A và Công ty B có lập biên bản xác nhận công nợ, Công ty B có ghi: Theo BCTC của Công ty B tính đến ngày 31/12/2015 không có số dư nợ nêu trên, Công ty B sẽ tra soát số công nợ này trong năm 2016.

Ngày 15/5/2016, Công ty B có giấy xác nhận công nợ phải trả, với nội dung: Thời điểm ngày 15/5/2016, căn cứ theo chứng từ, sổ sách kế toán, Công ty B phải

trả cho Công ty A như sau : Công nợ phải trả 82.500.000đồng, tương đương 3.705USD.

Ngày 06/6/2016, Công ty A có Công văn số: 21/CV - BVPN “ Đề nghị thanh toán chi phí thuê mặt bằng và trang thiết bị của Công ty A theo nội dung Hợp đồng số 01/2014/HĐTMBTB”.

Nay Công ty A yêu cầu Tòa án buộc Công ty B thanh toán số công nợ là 82.500.000 đồng.

Còn Công ty B cho rằng: Trước khi đầu tư vào Việt Nam, giữa Doanh nghiệp F và Công ty A đã ký hợp đồng nguyên tắc về thuê mặt bằng số 01/2014 ngày 11 tháng 3 năm 2014. Theo Điều 1 của hợp đồng thể hiện: Mặt bằng cho thuê tại Tầng 5 Tòa nhà Số Z, đường Y, quận Z, TP.Đà Nẵng. Mục đích sử dụng: Làm văn phòng giao dịch, triển khai các dịch vụ khám và điều trị hiếm muộn bằng kỹ thuật thụ tinh trong ống nghiệm (IVF). Thời hạn thuê 5 năm kể ngày bên B được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đầu tư. Việc nguyên đơn chấm dứt hợp đồng hợp tác sau 6 tháng cho thuê mặt bằng là đã vi phạm hợp đồng nguyên tắc, vi phạm dự án đầu tư được UBND TP. Đà Nẵng chấp thuận, việc chấm dứt này đã gây khó khăn và thiệt hại rất lớn về vật chất cho doanh nghiệp F. Vì vậy, Công ty B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét khai nại của Công ty B thì thấy: Hợp đồng nguyên tắc về thuê mặt bằng số 01/2014 ngày 11/3/2014 được ký kết giữa Doanh nghiệp F và Công ty A, còn Hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị số 01/2014/HĐTMBTB ngày 26/9/2014, được ký kết giữa Công ty A và Công ty B. Tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị có ghi: Bên B được quyền thương lượng thuê tiếp diện tích thuê...Trong trường hợp này, bên B phải thông báo cho Bên A để đề nghị gia hạn hợp đồng. Nếu hai bên muốn ký hợp đồng mới phải thông báo cho nhau trước ít nhất 01 tháng.

Ngày 27/3/2015 (thời hạn thuê còn lại 4 ngày), Công ty A đã có Thông báo về việc Công ty B sắp xếp bàn giao lại mặt bằng và trang thiết bị sau khi kết thúc Hợp đồng, bên phía Công ty B cũng không có ý kiến gì, không có thông báo tiếp tục thuê mặt bằng, nên vào ngày 31/3/2015 Công ty A và Công ty B đã lập biên bản tiếp nhận tài sản cho thuê.

Mặt khác, tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị có nội dung: Hợp đồng này thiết lập toàn bộ các thỏa thuận giữa hai bên và thay thế cho mọi thỏa thuận, cam kết trước đó.

Ngoài ra, tại Công văn số 4461/UBND-STP ngày 15 tháng 6 năm 2017 V/v liên quan đến vụ kiện của Công ty A và Công ty B, Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng có ý kiến: “Giữa Công ty A và Công ty B có hai hợp đồng về thuê mặt bằng: Hợp đồng nguyên tắc về thuê mặt bằng (ngày 11/3/2014) và Hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị (ngày 26/9/2014). Đây là quan hệ giao dịch giữa hai tổ chức kinh tế, UBND thành phố Đà Nẵng không đóng vai trò là bên thứ ba có liên quan hoặc chi phối tới bất kỳ giai đoạn hợp tác nào giữa hai bên. Nên UBND thành phố không phải là cơ quan giải quyết tranh chấp dân sự giữa các bên và UBND thành phố không có ý kiến về việc xử lý tranh chấp giữa các bên tại Hợp đồng trước khi đưa ra TAND xét xử. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết vụ việc theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật”.

Như vậy, sau khi gần hết thời hạn hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị, Công ty A đã có Thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng và trang thiết bị số 01/2014/HĐTMBTB ngày 26/9/2014 cho Công ty B, về phía Công ty B không có văn bản đề nghị gia hạn hợp đồng. Hết hạn hợp đồng hai bên không ký gia hạn hợp đồng và đã tiến hành bàn giao mặt bằng và trang thiết bị. Ngày 15/5/2016 Công ty B có giấy xác nhận công nợ phải trả cho Công ty A là 82.500.000đồng. HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu của Công ty A về việc buộc Công ty B thanh toán số công nợ là 82.500.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự.

[2.2] Đối với yêu cầu tiền lãi suất:

Ngày 30/9/2018, Công ty A có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc Công ty B thanh toán trả lãi suất chậm trả: 82.500.000 đồng x (10% năm) x 30 tháng = 24.700.000 đồng (lãi tính từ ngày 31/3/2015 đến 30/9/2018).

Tại phần tranh luận phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty B yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu tính lãi suất của Công ty A, vì theo như Công ty A trình bày, lãi suất được tính từ ngày 31/3/2015 đến 30/9/2018. Ngày 31/3/2015 (ngày kết thúc hợp đồng), là ngày Công ty A cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nhưng đến ngày 30/9/2018 (3 năm 6 tháng sau) mới có đơn khởi kiện bổ sung về tiền lãi là đã hết thời hiệu khởi kiện.

Xét yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tiền lãi của Công ty A thấy: Điều 319 Luật Thương mại năm 2005 qui định: Thời hiệu khởi kiện áp dụng đối với các tranh chấp thương mại là hai năm, nên HĐXX thấy cần chấp nhận yêu cầu áp

dụng thời hiệu khởi kiện đối với tiền lãi của Công ty Fest Việt Nam là có căn cứ và phù hợp với Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX áp dụng điểm e khoản 1 Điều 217 và khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tính tiền lãi của Công ty A.

[3] Đối với yêu cầu phản tố:

[3.1] Công ty B có yêu cầu phản tố, buộc Công ty A phải bồi thường chi phí đào tạo cho bác sỹ Nguyễn C 180.608.355đ và cử nhân Trần T 23.175.000đ, tổng cộng 157.433.335đ. Còn Công ty A cho rằng, Công ty A và Công ty B không có thỏa thuận về hợp đồng hợp tác, hợp đồng đào tạo cho bác sỹ Nguyễn C và cử nhân Trần T được ký kết giữa hai bên không thể hiện trách nhiệm liên quan đến Công ty A, nên đề nghị HĐXX bác toàn bộ nội dung phản tố của Công ty B.

Xét yêu cầu phản tố Công ty B thấy:

Ngày 15/8/2014, Công ty B và bà Nguyễn C có ký hợp đồng đào tạo số 01/2014/HĐ ĐT-CT, Công ty B hỗ trợ cho bà C toàn bộ kinh phí đào tạo khóa học về: “ Định hướng chuyên khoa về Thụ tinh trong ống nghiệm khóa 11 - niên khóa 2014 - 2015” tại Bệnh viện Từ Dũ, Sài Gòn. Tại khoản 4 và 5 Điều 3 Hợp đồng đào tạo quy định: Ngay sau khi hoàn thành khóa đào tạo, học viên phải về thành phố Đà Nẵng và phục vụ cho Công ty B trong thời gian ít nhất 05 năm và chịu trách nhiệm bồi thường gấp 05 lần toàn bộ kinh phí đào tạo do Công ty B hỗ trợ, nếu học viên không thực hiện đúng hợp đồng.

Ngày 15/9/2014, Công ty B và ông Trần M có ký hợp đồng đào tạo số 02/2014/HĐ ĐT-CT, Doanh nghiệp F hỗ trợ cho ông M toàn bộ kinh phí khóa học về: “ Định hướng chuyên khoa về Phôi học -Thụ tinh trong ống nghiệm” tại trường Đại học khoa học tại Cộng hòa Estonia. Chi phí đào tạo và sinh hoạt phí do Doanh nghiệp F tài trợ. Tại khoản 4 và 5 Điều 3 Hợp đồng đào tạo quy định: Ngay sau khi hoàn thành khóa đào tạo, học viên phải về thành phố Đà Nẵng và phục vụ cho Công ty B trong thời gian ít nhất 05 năm và chịu trách nhiệm bồi thường gấp 05 lần toàn bộ kinh phí đào tạo do Doanh nghiệp F hỗ trợ, nếu học viên không thực hiện đúng hợp đồng.

Như vậy, Công ty B có ký hợp đồng đào tạo với cá nhân bà C và ông M, chứ không ký hợp đồng với Công ty A, trong hợp đồng đào tạo chỉ quy định về trách nhiệm bồi thường của cá nhân bà C và ông M, vì vậy không có cơ sở để buộc Công ty A phải bồi thường chi phí đào tạo của bà C và ông M cho Công ty B.

[3.2] Công ty B có yêu cầu phản tố, buộc Công ty A phải thanh toán chi phí thay đổi giấy phép đăng ký đầu tư do thay đổi trụ sở là 12.000.000đ. Xét yêu cầu này

của Công ty B thấy: Ngày 27/3/2015 (thời hạn thuê còn lại 4 ngày), Công ty A đã có Thông báo về việc Công ty B sắp xếp bàn giao lại mặt bằng và trang thiết bị sau khi kết thúc hợp đồng ngày 31/3/2015, tại thời điểm này bên phía Công ty B không có khiếu nại gì về chấm dứt hợp đồng. Do đó không có căn cứ để buộc Công ty A phải bồi thường cho Công ty B chi phí thay đổi giấy phép đăng kí đầu tư do thay đổi trụ sở.

[4] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, của người tham gia tố tụng và quan điểm đối với vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A và bác yêu cầu phản tố của Công ty B.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát thấy:

[4.1] Đối với yêu cầu thanh toán tiền nợ thuê mặt bằng là 82.500.000đ của Công ty A đối với Công ty B và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty B đối với Công ty A đối với tiền bồi thường thiệt hại 192.609.355đ, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của HĐXX, nên HĐXX chấp nhận.

[4.2] Đối với yêu cầu tính lãi suất chậm trả: Viện kiểm sát cho rằng: Theo công văn số 01/05.16/CV ngày 23/5/2016, Công ty B cam kết: “ đã được chủ đầu tư thống nhất cân đối nguồn thanh toán cho Công ty A số tiền trên chậm nhất là vào ngày 31/10/2016”. Quá thời hạn trên, nguyên đơn yêu cầu thanh toán lãi trả chậm: $82.500.000\text{đồng} \times 10\% \text{ năm} \times 30 \text{ tháng} = 24.700.000\text{đồng}$ là phù hợp với Điều 306 Luật Thương mại năm 2005; lãi suất chậm trả của nguyên đơn yêu cầu là phù hợp với lãi suất nợ quá hạn trung bình của các Ngân hàng thương mại tại thời điểm xét xử sơ thẩm (lãi suất quá hạn bình quân 13%). Như vậy, thời điểm phát sinh lãi trả chậm từ thời điểm Công ty B cam kết thanh toán cho Công ty A chậm nhất vào ngày 31/10/2016. Do đó, tranh chấp về lãi suất trả chậm phát sinh phải tính từ ngày 01/11/2016, thời điểm này bắt đầu tính thời hiệu khởi kiện theo Điều 319 Luật thương mại năm 2005.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát thấy: Ngày 25/8/2016, Công ty A đã có đơn khởi kiện đến Tòa án. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến ngày 30/9/2018, Công ty A mới có đơn khởi kiện bổ sung về việc tính lãi suất chậm trả đối với số tiền nợ thuê mặt bằng 82.500.000đ. Ngày 31/3/2015 là ngày hết hạn thuê mặt bằng và trang thiết bị, Công ty B đã bàn giao mặt bằng và trang thiết bị, nhưng đối với tiền nợ thuê mặt bằng lại không thanh toán, vì vậy Công ty A xác định ngày 31/3/2015 là ngày quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm và yêu cầu tính lãi suất chậm trả kể từ ngày 31/3/2015. Tuy nhiên đến ngày 30/9/2018 (03 năm 06

tháng sau) Công ty A mới có yêu cầu tính tiền lãi. Tại phần tranh luận, đại diện theo ủy quyền của Công ty B có yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tiền lãi, nên HĐXX áp dụng qui định về thời hiệu theo yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của Công ty B là có căn cứ và phù hợp với Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự. Viện kiểm sát căn cứ theo công văn số 01/05.16/CV ngày 23/5/2016 để tính lại thời hiệu khởi kiện từ ngày 01/11/2016 là không có căn cứ. Vì lẽ, ngày 15/5/2016 Công ty B đã có giấy xác nhận công nợ phải trả cho Bệnh viện Phụ nữ là 82.500.000đ (bút lục số 17). Công văn số 01/05.16/CV ngày 23/5/2016 của Công ty B có nội dung nhắc lại một lần nữa công nợ phải trả cho Công ty A là 82.500.000đ, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát yêu cầu tính lại thời hiệu khởi kiện từ ngày 01/11/2016 là không có cơ sở theo qui định tại Điều 157 Bộ luật dân sự, nên HĐXX không chấp nhận.

[5] Về án phí:

[5.1] Do yêu cầu thanh toán công nợ 82.500.000đ của Công ty A được chấp nhận, nên Công ty B phải chịu án phí theo qui định là $82.500.000đ \times 5\% = 4.125.000đ$.

Công ty A không phải chịu án phí. Hoàn lại cho Công ty A tiền tạm ứng án phí 2.062.500đ theo biên lai thu số 0002756 ngày 18/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

[5.2] Do toàn bộ yêu cầu phản tố Công ty B không được chấp nhận, nên Công ty B phải chịu án phí theo qui định là $192.608.355đ \times 5\% = 9.630.417đ$. Do Công ty B đã nộp tạm ứng án phí là 4.815.500đ theo biên lai thu số 001263 ngày 29/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nên còn phải tiếp tục nộp án phí là 4.814.917đ.

[5.3] Do yêu cầu tính lãi suất của Công ty A đã hết thời hiệu khởi kiện, nên Công ty A không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tạm ứng án phí 617.500đ cho Công ty A theo biên lai thu số 001521 ngày 01/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[6] Về chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài :

Công ty B phải chịu chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài 150.000đ. Công ty B đã nộp 150.000đ chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài theo biên lai thu số 001071 ngày 16/5/2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Công ty B đã nộp đủ chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

[7] Về chi phí thực tế do cơ quan ở nước ngoài thu: Công ty B không phải chịu. Hoàn trả lại chi phí thực tế cho Công ty B là 3.000.000đ theo biên lai thu số 001075 ngày 17/5/2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 227; điểm e khoản 1 Điều 217; khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự; Điều 319 Luật Thương mại năm 2005; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “ Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền” với số tiền thuê mặt bằng 82.500.000đ của Công ty TNHH MTV A đối với Công ty TNHH B.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố về việc “ Yêu cầu bồi thường thiệt hại” với số tiền 192.608.355đ của Công ty TNHH B đối với Công ty TNHH MTV A.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu trả lãi suất chậm trả” với số tiền 24.700.000đ của Công ty TNHH MTV A đối với Công ty TNHH B.

Xử:

1. Buộc Công ty TNHH B phải trả cho Công ty TNHH MTV A số tiền thuê mặt bằng 82.500.000đ.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Công ty TNHH B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 4.125.000đ.

- Án phí do không chấp nhận yêu cầu phản tố Công ty TNHH B phải chịu 9.630.417đ. Công ty TNHH B đã nộp tạm ứng án phí 4.815.500đ theo biên lai thu số 001263 ngày 29/12/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng, nên còn phải tiếp tục nộp án phí là 4.814.917đ.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 2.062.500đ cho Công ty TNHH MTV A theo biên lai thu số 0002756 ngày 18/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Đà Nẵng.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 617.500đ cho Công ty TNHH MTV A theo biên lai thu số 001521 ngày 01/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Về chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài:

Công ty TNHH B phải chịu là 150.000đ. Công ty TNHH B đã nộp 150.000đ chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài theo biên lai thu số 001071 ngày 16/5/2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH B đã nộp đủ chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài.

4. Hoàn trả lại chi phí thực tế cho Công ty TNHH B là 3.000.000đ theo biên lai thu số 001075 ngày 17/5/2017 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Doanh nghiệp F vắng mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

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 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự TP Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự Quận T;
- Lưu hồ sơ.

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

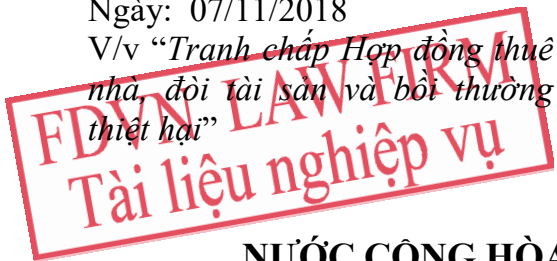
(Đã ký)

Đỗ Thị Thúy Năng

Bản án số: 1026/2018/DS-PT

Ngày: 07/11/2018

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, đòi tài sản và bồi thường thiệt hại*”



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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tú Oanh**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Đặng Huyền Phương**

2. Ông **Nguyễn Minh Quang**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Nguyễn Hữu Thọ - cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy, Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 218/DSPT ngày 21/5/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đòi tài sản và bồi thường thiệt hại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4706/2018/QĐPT-DS ngày 12/10/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần Thế H, sinh năm 1953 (vắng mặt)

2. Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1950 (vắng mặt)

Địa chỉ: số nhà A Đường QT, Phường M, quận G, Thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Nh (có mặt)

Địa chỉ: số K, Tổ 34, Khu phố S, Phường M, quận G, Thành phố H.

Bị Đơn:

1. Ông Dương Văn T, sinh năm 1970

Địa chỉ: số nhà z, Đường P, Phường h, quận P, Thành phố H. (có mặt)

2. Công ty TNHH Thương Mại – Sản xuất DT

Địa chỉ: số nhà M, phường t, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Văn T

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: số nhà P, Phường H, quận P, Thành phố H.

2. Bà Dương Thị Th, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ C, khu phố H, thị trấn K, huyện K, tỉnh K.

3. Công ty TNHH Thương Mại Sản xuất và Dịch vụ Thế H (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/5/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2017, cùng các lời khai trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 09/5/2007 như sau:

Ngày 01/5/2007, vợ chồng ông H, bà M đã bàn giao mặt bằng nhà xưởng cho ông T. Thời điểm này, mặt bằng cho thuê chưa được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở.

Ngày 09/5/2007, hai bên ký kết hợp đồng (giấy tay do ông T soạn) và sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã nhận số tiền cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu tương đương 10.000 USD) và thỏa thuận tiền thuê được trả một lần vào ngày đầu tiên của mỗi tháng bắt đầu vào ngày 01/6/2007. Thời hạn cho thuê là 15 năm kể từ ngày 01/5/2007, mặt bằng cho thuê để làm xưởng sản xuất nước đá. Giá thuê là 1.000 USD/tháng nhưng được quy đổi thành đồng Việt Nam để trả tính theo thời giá. Tuy nhiên, trên thực tế thì ông T không trả đúng tiền thuê nhà một lần mà trả thành nhiều lần trong tháng. Chủ thể ký kết hợp đồng gồm bên cho thuê là vợ chồng ông H, bà M, còn bên thuê là ông T, không liên quan đến bà Dương Thị Th là em gái ông T.

Mặt bằng nhà xưởng cho thuê có địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H, được cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/10/2008 cho vợ chồng ông H, bà M. Sau khi được cấp giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở, ông H, bà M có yêu cầu ông T công chứng hợp đồng thuê mặt bằng nhưng ông T từ chối.

Kể từ khi cho thuê vào năm 2007 đến nay thì hiện trạng mặt bằng nhà xưởng cho thuê không có gì thay đổi so với nội dung của Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở và hiện trạng của mặt bằng cho thuê là đúng với nội dung của Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 22/9/2017.

Bắt đầu từ ngày 01/7/2013, ông T tự ý ngừng không trả tiền thuê nhà vì kinh doanh khó khăn, nhà máy nước đá sản xuất thua lỗ. Do muốn thương lượng, giữ hòa khí hai bên nên ông H, bà M cố gắng chờ đến ngày 01/02/2014 mà ông T vẫn không có khả năng trả nợ. Nên hai bên thỏa thuận: Ông T tạm ngừng trả tiền thuê nhà xưởng kể từ ngày 01/3/2014 và cho ông H thuê lại toàn bộ thiết bị sản xuất của xưởng nước đá, giá thuê 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng/tháng, trả tiền vào ngày 01 mỗi tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn thuê mà chỉ giao kết khi nào ông T trả hết số tiền nợ 08 tháng thuê nhà cho ông H thì hai bên ngừng việc thuê lại thiết bị sản xuất đồng thời ông H bàn giao lại toàn bộ xưởng cho ông T.

Việc thỏa thuận cho thuê lại thiết bị sản xuất của xưởng nước đá là giao dịch cá nhân của ông T và ông H, không liên quan đến Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT. Đồng thời, giao dịch này không được lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói.

Kể từ ngày 01/3/2014, ông H tiếp nhận toàn bộ nhà máy nước đá của ông T và bỏ nhiều chi phí sửa chữa thiết bị sản xuất nên kinh doanh có lãi. Do đó đến tháng 09/2014, ông T muốn lấy lại nhà máy và chấm dứt việc cho ông H thuê lại nhà máy sản xuất nước đá nhưng ông T lại không chịu trả 08 tháng tiền thuê nhà còn nợ cho ông H nên hai bên phát sinh mâu thuẫn. Từ đó, dẫn đến việc ông H mất kiểm soát hành vi tạt acid gây thương tích cho ông T vào ngày 28/9/2014 (hành vi tạt acid đã được Tòa án xử lý bằng một vụ án khác và đã

được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật). Ông H không có nợ của ông T số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng (nợ tiền thuê của tháng 09/2014) như ông T đã trình bày. Nếu ông T xuất trình được chứng cứ, nguyên đơn sẽ trả.

Mặc dù ông T không thừa nhận còn nợ nguyên đơn 08 tháng tiền thuê nhà (từ 01/7/2013 – 01/2/2014) mà chỉ thừa nhận còn nợ nguyên đơn 04 tháng tiền thuê (từ 01/7/2013 – 01/10/2010) nhưng trong bản án hình sự sơ thẩm số: 260/2015/HSST ngày 17/12/2015 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh có chi tiết này nên đây là chứng cứ chứng minh nghĩa vụ của bị đơn.

Kể từ ngày 01/10/2014 thì ông T đã lấy lại toàn bộ nhà máy sản xuất nước đá. Tuy nhiên, cũng từ ngày 01/10/2014 cho đến nay thì ông T không trả tiền thuê nhà ông H, bà M.

Vào ngày 31/01/2018, giá USD được quy đổi VND theo tỷ giá bình quân của ba ngân hàng là: Vietcombank, BIDV, Eximbank: 1USD = 22.743 đồng (hai mươi hai nghìn bảy trăm bốn mươi ba). Mặc dù không có lợi cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn tự nguyện đề nghị được tính tỉ giá hối đoái thấp hơn giá thị trường, cụ thể 01 USD = 22.450 đồng (hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi) là giá tạm tính tại thời điểm nộp đơn khởi kiện.

Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng ký ngày 01/10/2008 như sau:

Ngày 01/10/2008, theo yêu cầu của ông T nhằm mục đích giúp Công ty TNHH TMSX DT giảm chi phí khai thuế nên bà M đồng ký 01 bản chính hợp đồng thuê mặt bằng (giấy tay) địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H với Công ty TNHH TMSX DT và giao ông T giữ hợp đồng này. Nội dung hợp đồng có giá thuê 3.000.000 (Ba triệu) đồng/tháng, thời hạn thuê 14 năm từ ngày 01/10/2008 đến 01/10/2022. Thực chất, hai bên không thực hiện hợp đồng này. Lúc bà M ký hợp đồng thì ông H không biết, không tham gia ký kết.

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện:

1. Hủy Hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 01/10/2008 vì lý do đây là giao dịch giả tạo nên bị vô hiệu.
2. Chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 trước hạn đồng thời ông T phải chịu mất cọc số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm

mười triệu) theo nội dung Điều 2 của hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà.

3. Ông T và bà Đ liên đới trả tiền nợ mặt bằng thuê được tính như sau:

+ Từ ngày 01/07/2013 – 01/02/2014 là 08 tháng x 1.000 USD/tháng, số tiền là: 179.600.000 đồng (một trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm nghìn) thi hành ngay sau khi án có hiệu lực.

+ Từ ngày 01/10/2014 – 31/01/2018 là 40 tháng x 1.000 USD/tháng, số tiền là: 498.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi tám triệu) thi hành ngay sau khi án có hiệu lực.

+ Từ ngày 01/02/2018 cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ giao trả mặt bằng theo bản án có hiệu lực pháp luật, mỗi tháng là 22.450.000 (Hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng tương ứng với thời gian chưa thi hành giao trả mặt bằng.

4. Ông T và bà Đ cùng Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT liên đới thực hiện di dời toàn bộ máy móc, nhân sự giao trả mặt bằng đã thuê cho ông H, bà M sau khi án có hiệu lực.

Nguyên đơn có ý kiến về yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT như sau:

Nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn số tiền điện còn nợ là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) do nguyên đơn xuất trình được các hóa đơn điện. Còn những yêu cầu khác mà Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT nêu ra trong đơn phản tố là không có xảy ra và không có chứng cứ nên nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn ông Dương Văn T trình bày:

Quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng thuê nhà xưởng ký ngày 09/5/2007 như sau:

Kể từ 15/4/2007, ông T đã đặt mua một số thiết bị máy sản xuất nước đá có giá trị khoảng 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ).

Ngày 01/5/2007, vợ chồng ông H, bà M bàn giao mặt bằng nhà đất có địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho ông T để thuê mở xưởng sản xuất nước đá. Hiện trạng mặt bằng thuê nhà xưởng kể từ lúc thuê vào năm 2007 cho đến nay là đúng với hiện trạng đã được Tòa án ghi nhận tại Biên bản xem

xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 22/9/2017. Kể từ khi mới thuê cho đến nay, ông T không có tác động hoặc thay đổi gì đến hiện trạng nhà đất đã thuê.

Ngày 09/5/2007, hai bên ký kết hợp đồng (giấy tay do cô Y soạn) và sau khi ký hợp đồng ông T đã giao cho ông H, bà M số tiền cọc là 10.000 (Mười nghìn) USD và trả tiền thuê nhà tháng đầu tiên là 1.000 (Một nghìn) USD, tổng cộng nguyên đơn đã nhận 11.000 (Mười một nghìn) USD, không có giao tiền VNĐ như nguyên đơn đã trình bày. Số tiền 11.000 USD (mười một nghìn) và toàn bộ thiết bị sản xuất nước đá là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà Đ.

Hai bên còn thỏa thuận tiền thuê được trả một lần vào ngày đầu tiên của mỗi tháng bắt đầu vào ngày 01/5/2007. Thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 01/5/2007. Giá thuê là 1.000 (Một nghìn) USD/tháng nhưng được quy đổi thành đồng Việt Nam để trả tính theo thời giá. Ông T trả đủ tiền thuê vào ngày đầu tiên mỗi tháng, không có việc trả tiền thuê nhà thành nhiều lần trong tháng. Chủ thể ký kết hợp đồng gồm bên cho thuê là vợ chồng ông H, bà M, còn bên thuê là ông T, không liên quan đến bà Dương Thị Th là em gái ông T.

Ngày 21/8/2008, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có trụ sở hoạt động tại địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H, do ông T là người đại diện pháp luật. Kể từ thời điểm này, ông T sáp nhập toàn bộ tài sản của xưởng sản xuất nước đá trở thành tài sản của công ty mà không thông báo cho bà Đ biết. Đồng thời, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông H, bà M 1.000 (Một nghìn) USD mỗi tháng.

Kể từ 01/07/2013, ông T đại diện cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT ngừng không trả tiền thuê nhà trong 04 tháng (từ 01/7/2013 đến tháng 01/10/2013) vì kinh doanh khó khăn. Việc xin nợ 04 tháng tiền thuê nhà ông T có báo cho bà M biết và bà M đồng ý. Ông T và bà M chỉ thỏa thuận bằng lời nói về vấn đề này vì ông H ở chùa nên ông T không có báo cho ông H biết.

Sau này khi biết được, ông H đã gây khó khăn bằng cách đến nhà xưởng đập phá đồ đạc, đánh nhân viên, cúp cầu dao điện làm hư hỏng máy móc.

Ngày 01/10/2013, ông T thỏa thuận cùng ông H là sẽ tạm ngừng trả tiền thuê nhà xưởng và cho ông H thuê lại toàn bộ thiết bị sản xuất của xưởng nước

đá, giá thuê 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/tháng, trả tiền vào ngày 01 mỗi tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn thuê mà chỉ giao kết khi nào ông T trả hết số tiền nợ 04 tháng thuê nhà (từ 01/7/2013 – 01/10/2013) cho ông H thì hai bên ngừng việc thuê lại thiết bị sản xuất đồng thời ông H bàn giao lại toàn bộ xưởng cho ông T.

Việc thỏa thuận cho thuê lại thiết bị sản xuất của xưởng nước đá là giao dịch của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT với ông H, không liên quan đến ai khác. Đồng thời, giao dịch này không được lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói.

Thực tế, tháng đầu tiên, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT cho ông H thuê lại giá 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/tháng, còn những tháng tiếp theo chỉ cho thuê với giá 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng/tháng. Việc giảm bớt giá cho thuê 5.000.000 (Năm triệu) đồng/tháng đối với ông H là nhằm hỗ trợ ông H sửa chữa máy móc thiết bị nhà xưởng.

Khi ông T thông báo với ông H là: Kể từ ngày 01/10/2014 thì ông T sẽ lấy lại toàn bộ nhà máy sản xuất nước đá và sẽ trả hết 04 tháng tiền thuê nhà còn nợ thì ông H đã thực hiện việc tạt acid với ông T vào ngày 28/9/2014.

Vì lý do chữa trị sức khỏe bởi di chứng của acid mà ông H đã tạt nên từ ngày 01/10/2014 cho đến nay thì ông T và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT không trả tiền thuê nhà ông H, bà M, mặc dù nhà máy sản xuất nước đá vẫn hoạt động bình thường, kinh doanh có lãi. Ông T dùng số tiền lợi nhuận thu từ kinh doanh sản xuất nước đá dùng vào việc chữa trị do ông H chưa bồi thường thiệt hại sức khỏe cho ông T.

Quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/10/2008 như sau:

Ông T là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT kể từ ngày 21/8/2008.

Bà M và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT ký kết hợp đồng (giấy tay). Hợp đồng được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ một bản theo yêu cầu của kế toán của Công ty TNHH TMSX DT và cả Công ty Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất – Dịch vụ Thế H (bà Y con của ông H làm kế toán cho cả hai công ty), không rõ mục đích của việc lập hợp đồng này. Giá thuê 3.000.000 (ba triệu) đồng/tháng, thời hạn thuê 14 năm từ ngày 01/10/2008 đến

01/10/2022. Nhưng thực chất hai bên không thực hiện nội dung của hợp đồng này nên không có ông H tham gia ký kết.

Ông T không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn là: Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 trước hạn đồng thời ông T phải chịu mất cọc số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Hơn nữa, ông T giao số tiền cọc là 10.000 (Mười nghìn) USD không phải 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Ông T chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 04 tháng tiền thuê từ ngày 01/7/2013 đến 01/10/2013.

Ông T đồng ý việc nguyên đơn đề nghị tính tỉ giá hối đoái thấp hơn giá thị trường, cụ thể 01 USD= 22.450 đồng (hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi) vì có lợi cho bị đơn trong trường hợp bị đơn có nghĩa vụ lớn hơn nghĩa vụ của nguyên đơn.

Ông T chỉ đồng ý hủy hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/10/2008 vì hợp đồng này hai bên không có thực hiện.

Đối với tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01/10/2014 cho đến 31/01/2018, tổng cộng 40 tháng x 1000 USD/tháng thì ông T xin có thời hạn là 06 tháng để thanh toán cho nguyên đơn.

Ông T và bà Đ kết hôn vào năm 2005 nhưng hai bên ly hôn từ ngày 28/8/2015 theo Quyết định của Tòa án. Do đó, nghĩa vụ trả nợ 44 tháng tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn là nghĩa vụ của cá nhân ông T. Bà Đ và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT không liên quan đến nghĩa vụ này.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương Mại – Sản xuất DT, có ông Dương Văn T đại diện pháp luật, trình bày:

Ngày 21/8/2008, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT được Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh có trụ sở hoạt động tại địa chỉ: số K, phường T, Quận M, Thành phố H. Kể từ thời điểm này, ông T sáp nhập toàn bộ tài sản của xưởng sản xuất nước đá làm tài sản của công ty. Đồng thời, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng cho ông H, bà M 1.000 (Một nghìn) USD mỗi tháng. Hiện trạng của mặt bằng mà Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT thuê để làm xưởng sản xuất nước đá là đúng với nội dung của Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 22/9/2017. Thời điểm Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT tiếp nhận mặt bằng nhà xưởng đã thuê vào

quản lý sử dụng từ năm 2008 cho đến nay thì hiện trạng mặt bằng nhà xưởng cho thuê không có gì thay đổi. Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT cũng không tác động gì làm thay đổi hiện trạng đã thuê.

Kể từ ngày 01/07/2013, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT ngừng không trả tiền thuê nhà trong 04 tháng vì lý do kinh doanh khó khăn (từ 01/7/2013 đến tháng 01/10/2013). Việc xin nợ 04 tháng tiền thuê nhà ông T có báo cho bà M biết và bà M đồng ý. Ông T và bà M chỉ thỏa thuận bằng lời nói về vấn đề này vì ông H ở chùa nên ông T không có báo cho ông H biết.

Ngày 01/10/2013, ông T đại diện cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT thỏa thuận cùng ông H là sẽ tạm ngừng trả tiền thuê nhà xưởng và cho ông H thuê lại toàn bộ thiết bị sản xuất của xưởng nước đá, giá thuê 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/tháng, trả tiền vào ngày 01 mỗi tháng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn thuê mà chỉ giao kết khi nào ông T trả hết số tiền nợ 04 tháng thuê nhà (từ 01/7/2013 – 01/10/2013) cho ông H thì hai bên ngừng việc thuê lại thiết bị sản xuất đồng thời ông H bàn giao lại toàn bộ xưởng cho ông T.

Việc thỏa thuận cho thuê lại thiết bị sản xuất của xưởng nước đá là giao dịch của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT với ông H, không liên quan đến ai khác. Đồng thời, giao dịch này không được lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói.

Thực tế, tháng đầu tiên, Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT cho ông H thuê lại giá 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng/tháng, còn những tháng tiếp theo chỉ cho thuê với giá 45.000.000 (Bốn mươi lăm triệu) đồng/tháng. Việc giảm bớt giá cho thuê 5.000.000 (Năm triệu) đồng/tháng đối với ông H là nhằm hỗ trợ ông H sửa chữa máy móc thiết bị nhà xưởng.

Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT nhiều lần yêu cầu ông H, bà M ký công chứng hợp đồng thuê nhà xưởng nhưng đều bị từ chối.

Ông H còn nợ Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền thuê nhà của tháng cuối (09/2014) là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng nhưng bị đơn không có chứng cứ.

Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/10/2008 giữa bà M và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT ký kết hợp đồng (giấy tay), được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ một bản theo yêu cầu của kế toán của Công ty TNHH

Thương Mại – Sản Xuất DT và cả Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất Dịch vụ Thế H (bà Y con của ông H làm kế toán cho cả hai công ty), không rõ mục đích của việc lập hợp đồng. Giá thuê 3.000.000 (ba triệu) đồng/tháng, thời hạn thuê 14 năm từ ngày 01/10/2008 đến 01/10/2022 nhưng hai bên không có thực hiện hợp đồng này.

Hiện nay nhà máy sản xuất nước đá vẫn hoạt động bình thường, kinh doanh có lãi và đây là tài sản của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Công ty TNHH TMSX DT vẫn giữ yêu cầu phản tố đòi ông H, bà M liên đới trả số tiền điện còn nợ là: 57.622.456 (Năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) đồng.

Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT không đồng ý về các yêu cầu của nguyên đơn là: Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007, giao trả mặt bằng trước hạn đồng thời ông T phải chịu mất cọc số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT đồng ý việc nguyên đơn đề nghị được tính tỉ giá hối đoái thấp hơn giá thị trường, cụ thể 01 USD = 22.450 đồng (hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi) vì có lợi cho bị đơn.

Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT chỉ đồng ý Hủy hợp đồng mặt bằng ngày 01/10/2008 vì hai bên không có thực hiện hợp đồng này.

Đối với tiền thuê mặt bằng còn nợ là: 04 tháng tiền thuê từ ngày 01/7/2013 đến 01/10/2013 và tiền thuê còn nợ từ ngày 01/10/2014 cho đến ngày 31/01/2018, tổng cộng 44 tháng là nghĩa vụ của cá nhân của ông T. Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT không liên quan đến nghĩa vụ này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ trình bày:

Bà Đ và ông T kết hôn vào ngày 04/01/2005 và đã ly hôn từ ngày 28/8/2015 theo Quyết định của Tòa án.

Bà Đ không có tham gia ký kết vào các giao dịch: Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007; Hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 01/10/2008. Việc ông T xác định xưởng nước đá là tài sản chung tạo lập trong thời kỳ hôn nhân và sau đó tự ý sáp nhập thành tài sản của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT thì bà Đ không hay biết, không có liên quan.

Bà Đ chỉ quản lý xưởng sản xuất nước đá kể từ lúc ông T bị tật acid, tức từ tháng 10/2014 cho đến nay vì lý do sức khỏe ông T kém nên quản lý thay.

Các hợp đồng thuê nhà xưởng nêu trên là giao dịch cá nhân của ông T thì ông T phải tự chịu trách nhiệm và giải quyết, không liên quan đến bà Đ.

Do đó, bà Đ không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về trách nhiệm liên đới của bà Đ cùng ông T giải quyết nợ cũng như giao trả mặt bằng nhà xưởng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị Th, có lời khai vào ngày 27/3/2017 như sau:

Bà Th là em ruột của ông T. Bà không có tham gia cùng ông T ký Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 và cũng không tham gia quản lý tại xưởng nước đá đặt tại địa chỉ: số I , phường T, Quận M, Thành phố H. Đồng thời, bà Th không có yêu cầu gì về tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 giữa ông H, bà M với ông T.

Bà Th xin được vắng mặt trong các lần làm việc, hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất và Dịch vụ Thế H – Do bà Trần Hải Y là thành viên công ty - có văn bản đề ngày 06/12/2017, trình bày:

Ông Trần Thế H là cha ruột của bà Trần Hải Y. Hiện ông H đang chấp hành hình phạt tù tại trại giam.

Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất và Dịch vụ Thế H được thành lập và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh vào ngày 16/01/2003, ngành nghề sửa chữa ô tô, đăng ký địa chỉ trụ sở: số I, phường T, Quận M, Thành phố H. Trong nội dung Giấy chứng nhận đăng ký doanh thì ông H là người đại diện pháp luật, còn bà Y là thành viên. Kể từ năm 2007 cho đến nay công ty đã ngừng hoạt động. Sau đó, ông H đã cho ông T thuê mặt bằng với địa chỉ nêu trên bằng hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007.

Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất và Dịch vụ Thế H không liên quan gì về quan hệ kinh doanh với ông T và Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Công ty TNHH Thương Mại Sản Xuất và Dịch vụ Thế H xin vắng mặt và không tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết, xét xử vụ án.

Bản án số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận

12, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Hủy Hợp đồng thuê mặt bằng lập ngày 01/10/2008 do vô hiệu hoàn toàn.

Hủy Hợp đồng thuê nhà xưởng lập ngày 09/5/2007 do vô hiệu hoàn toàn.

Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới nghĩa vụ hoàn nguyên cho ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ số tiền cọc là: 224.500.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn) sau khi án có hiệu lực.

Ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ cùng Công ty TNHH TMSX DT có nghĩa vụ liên đới giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đoàn Thị M theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/10/2008 cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M sau khi án có hiệu lực.

Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ liên đới trả cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M số tiền thuê kể từ ngày 01/02/2018 cho đến khi thi hành xong nghĩa vụ giao trả mặt bằng theo bản án có hiệu lực pháp luật, mỗi tháng là 22.450.000 đồng (hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) tương ứng với thời gian chưa thi hành giao trả mặt bằng.

2. Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Thế H và bà Đoàn Thị M số tiền: 1.077.600.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) sau khi án có hiệu lực.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT;

Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) sau khi án có hiệu lực.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/02/2018, ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 68/2018/DS-ST ngày 31/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

- Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ liên đới trả cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M 48 (bốn mươi tám) tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng là 22.450.000 (hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng:

* $48 \text{ tháng} \times 22.450.000 \text{ đồng} = 1.077.600.000$ (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng. Thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới nghĩa vụ hoàn nguyên cho ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ số tiền cọc là: 224.500.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn) sau khi án có hiệu lực.

- Ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ cùng Công ty TNHH TMSX DT có nghĩa vụ liên đới giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đoàn Thị M theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 02/10/2008 cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M sau khi án có hiệu lực.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT;

Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) sau khi án có hiệu lực.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: trong quá trình thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận cụ thể:

- Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ liên đới trả cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M 48 (bốn mươi tám) tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng là 22.450.000 (hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng: 48 tháng x 22.450.000 đồng = 1.077.600.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng. Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 44.328.000 (bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi tám nghìn) tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H. Thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật;

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới nghĩa vụ hoàn nguyên cho ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ số tiền cọc là: 224.500.000 đồng (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn) sau khi án có hiệu lực.

- Ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ cùng Công ty TNHH TMSX DT có nghĩa vụ liên đới giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đoàn Thị M theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB. GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/10/2008 cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M sau khi án có hiệu lực.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT, ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) sau khi án có hiệu lực.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Xét nội dung thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử quyết định căn cứ vào Khoản 1 Điều 300 và Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 14.106.123 (mười bốn triệu một trăm lẻ sáu nghìn một trăm hai mươi ba) đồng cần trừ vào án phí tạm nộp 12.327.000 (mười hai triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005494 ngày 16/5/2016 nên còn phải nộp thêm số tiền án phí là 1.779.123 (một triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn một trăm hai mươi ba) đồng thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

+ Hoàn trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền án phí tạm nộp 22.071.337 (hai mươi hai triệu không trăm bảy mươi một nghìn ba trăm ba mươi bảy) đồng theo biên lai thu tiền số 0034905 ngày 27/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T và bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T, bà Đ lần lượt mỗi người số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0035801 ngày 09/3/2018 và AA/2017/0035802 ngày 09/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự M, Thành phố H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

- Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ liên đới trả cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M 48 (bốn mươi tám) tháng tiền thuê nhà, mỗi tháng là 22.450.000 (hai mươi hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng:

* 48 tháng x 22.450.000 đồng = 1.077.600.000 (Một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm nghìn) đồng. Thời hạn trả: Trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới nghĩa vụ hoàn nguyên cho ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ số tiền cọc là: 224.500.000 (Hai trăm hai mươi bốn triệu năm trăm nghìn) đồng sau khi án có hiệu lực.

- Ông Dương Văn T và bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ cùng Công ty TNHH TMSX DT có nghĩa vụ liên đới giao trả quyền chiếm hữu, quyền sử dụng nhà đất số: số K, phường T, Quận M, Thành phố H cho vợ chồng ông Trần Thế H, bà Đoàn Thị M theo nội dung Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở số hồ sơ gốc: 3975/2008UB.GCN do Ủy ban nhân dân Quận M cấp ngày 02/10/2008 cho ông Trần Thế H và Đoàn Thị M sau khi án có hiệu lực.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT;

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền là: 57.622.456 đồng (năm mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi sáu) sau khi án có hiệu lực.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT.

Trường hợp nguyên đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm số tiền:

- Ông Trần Thế H và Đoàn Thị M phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 14.106.123 (mười bốn triệu một trăm lẻ sáu nghìn một trăm hai mươi ba) đồng căn trừ vào án phí tạm nộp 12.327.000 (mười hai triệu ba trăm hai mươi bảy nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005494 ngày 16/5/2016 nên còn phải nộp thêm số tiền án phí là 1.779.123 (một triệu bảy trăm bảy mươi chín

ng nghìn một trăm hai mươi ba) đồng thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Dương Văn T, bà Huỳnh Ngọc Xuân Đ phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 44.328.000 (bốn mươi bốn triệu ba trăm hai mươi tám nghìn) tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH Thương Mại – Sản Xuất DT số tiền án phí tạm nộp 22.071.337 (hai mươi hai triệu không trăm bảy mươi một nghìn ba trăm ba mươi bảy) đồng theo biên lai thu tiền số 0034905 ngày 27/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T và bà Đ không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T, bà Đ lần lượt mỗi người số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2017/0035801 ngày 09/3/2018 và AA/2017/0035802 ngày 09/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố H.

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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

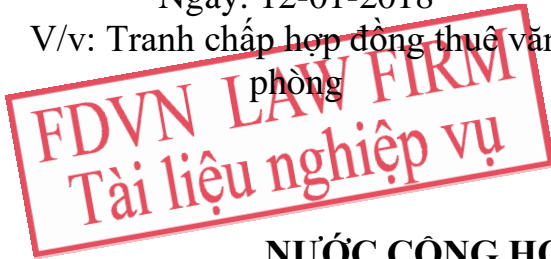
Nguyễn Minh Quang **Đặng Huyền Phương**

Phan Thị Tú Oanh

Bản án số: 05/2018/KDTM - PT

Ngày: 12-01-2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê văn
phòng



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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán

Ông Hoàng Minh Thành

Bà Ngô Thị Hạnh

Thư ký phiên tòa:

Ông Hoàng Nghĩa Hải - Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:

Bà Ngô Thị Huyền Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 12 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 119/2017/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 11 năm 2017 về việc Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2017/KDTM-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2017/QĐXX-PT ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ ĐD

Trụ sở: số 4 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội (Địa chỉ liên hệ: Tầng 3 Tòa nhà VNT, số 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội).

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Lan Hương, chức vụ: Tổng giám đốc.

Do ông Mạc Kính Thi, sinh năm 1983 – Đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 13/2017/UQ-OCH ngày 15/11/2017 của Tổng giám đốc).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần VTML

Trụ sở: Nhà vườn số 01, số 19 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Mai Thị Dân, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Luật sư Phạm Văn Cương – Công ty Luật TNHH MTV T.H – Đoàn luật sư thành phố Hà Nội – Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

(Có mặt bà Mai Thị Dân; có mặt Luật sư Cương; vắng mặt luật sư Chung).

3. *Người làm chứng:* 1. Ông Nguyễn Trung Nghĩa, sinh năm 1976; trú tại: số 36 ngõ 164 Vương Thừa Vũ, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(Có mặt)

2. Bà Trần Thị Kim Vui, sinh năm: 1991; trú tại: số 66 ngõ 2 phố Trần Phú, phường Mỗ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

(Có mặt)

3. Bà Khương Thị Vân, sinh năm 1958; trú tại: số 105 Dương Đình Nghệ, phường Tân Sơn, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(Có mặt)

4. Ông Phạm Quốc Chiến, sinh năm 1991; trú tại: số 4 Ngách 29/68 Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn – Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD trình bày:

Công ty cổ phần VTML (sau đây gọi tắt là Công ty ML) và Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD (sau đây gọi tắt là Công ty OCH) ký kết Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 về việc Công ty OCH cho thuê các phòng gồm số 204, 205 và 206 với tổng diện tích là 99 m² tại tầng 2 Tòa nhà 06 tầng công ty Fafim Việt Nam, tại số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, thời gian thuê từ ngày 01/12/2014 đến 31/12/2019, tiền thuê nhà được tính từ ngày 01/4/2015. Giá thuê là 15.692.700 đồng/tháng (đã bao gồm thuế GTGT); thanh toán hàng quý vào ngày 01 đến ngày 10 tháng đầu tiên của quý.

Đến ngày 27/5/2016 Công ty ML gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp đồng, trong suốt thời gian thuê và sử dụng văn phòng của Công ty OCH, Công ty ML đã không tuân thủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, tiền điện, nước theo đúng quy định, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty OCH theo quy định của Hợp đồng. Sau rất nhiều nỗ lực đàm phán và thuyết phục Công ty ML thanh toán các khoản còn nợ đọng nhưng không đem lại kết quả.

Công ty OCH có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án:

Buộc Công ty ML phải thanh toán cho Công ty OCH tổng số tiền là: 243.612.757 đồng cụ thể:

+ Tiền thuê văn phòng (từ tháng 4/2015 đến hết tháng 5/2016): 151.083.200 đồng (*trong đó đã trừ số tiền 68.614.600 đồng công ty ML đã thanh toán*);

+ Tiền điện, nước (từ tháng 12/2014 đến hết tháng 3/2016): 39.449.379 đồng;

+ Tiền phạt vi phạm hợp đồng (trương đương 03 tháng tiền thuê): 47.078.100 đồng;

+ Tiền lãi trên tổng số tiền chậm thanh toán tạm tính đến ngày 31/12/2016 là 37.387.478 đồng.

Sau khi trừ đi số tiền 31.385.400 đồng Công ty ML đã đặt cọc cho Công ty OCH để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng.

Bị đơn - Công ty cổ phần VTML trình bày:

Tháng 12 năm 2014, bà Mai Thị Dần có đàm phán với anh Nghĩa thuộc ban quản lý Tòa nhà VNT- Đại diện Công ty OCH để thuê 3 phòng là phòng 204, 205 và phòng 206 ở tầng 2 Tòa nhà Fafim số 19 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Vì Tòa nhà xuống cấp nên hai bên đã thỏa thuận và thống nhất ký hợp đồng thuê 4 tháng sửa sang và làm nội thất, tiền thuê nhà tính từ tháng 4/2015.

Bà Dần thuê nhà từ tháng 12/2014 đến tháng 10/2015. Hợp đồng ký kết với sự hiện diện của bà Dần, anh Nghĩa (người quản lý tòa nhà) và ông Hà Trọng Nam – Chủ tịch hội đồng quản trị của Công ty OCH.

Đến cuối tháng 5/2015, anh Nghĩa bàn với bà Dần về việc bà Dần có Công ty thì chuyển sang Công ty thuê thuận lợi hơn cho bên Công ty OCH. Vì tin tưởng anh Nghĩa, chị Vui nên cũng đồng ý theo phương án ký hợp đồng thuê cho Công ty ML từ 1/1/2015.

Đến tháng 1/2016, bà Vân – người quản lý Công ty ML đề xuất do việc kinh doanh không hiệu quả nên bàn trả mặt bằng cho Công ty OCH. Bà Dần đã nộp đơn chấm dứt hợp đồng cho ban quản lý Tòa nhà. Bà Dần đã gửi chìa khóa cho bên ban quản lý Tòa nhà và nhờ bán giúp nội thất đã đầu tư. Công ty ML và Công ty OCH có cùng nhau đo đạc lại nhiều lần và định giá nội thất là 150 triệu. Công ty OCH đã cho 1 công ty khác thuê tại văn phòng của Công ty ML đã thuê trước đó. Sau đó Công ty OCH cho Công ty Luật Minh Khuê thuê lại văn phòng cùng nội thất mà Công ty ML đã đầu tư với giá cho thuê cao hơn nhiều so với giá cho Công ty ML thuê. Đến tháng 4/2016, Công ty OCH gửi giấy thông báo nợ cho Công ty ML về tiền thuê nhà và tiền điện nước từ tháng 11/2014 đến tháng 2/2016. Lúc đó bà Dần đã gọi điện cho bà Vân và tìm chứng từ thì mới biết toàn bộ chứng từ để trong tủ ở văn phòng đã bị mất (chìa khóa giao lại cho anh Nghĩa và chị Vui). Vì sơ suất mất

chứng từ nên tháng 7/2016 Công ty ML đã chuyển thêm cho Công ty OCH số tiền 50 triệu đồng.

Công ty OCH cho rằng Công ty ML nợ tiền thuê văn phòng, tiền điện nước là thiếu cơ sở và không đúng sự thật.

Về tiền thuê văn phòng Công ty OCH đưa ra, Công ty ML không đồng ý, phải dựa trên quan điểm ngày ký Hợp đồng và các khoản thanh toán của Công ty ML đúng theo tiến độ hợp đồng thuê văn phòng Công ty ML đã cung cấp.

Về tiền điện, nước Công ty OCH đưa ra, Công ty ML không đồng ý vì các khoản thanh toán điện nước sử dụng Công ty ML có thanh toán hàng tháng và Công ty ML có nhân chứng có thể xác nhận việc này. Phía Công ty OCH đưa ra các hóa đơn VAT không dựa trên đối chiếu hay thông báo nào với Công ty ML. Công ty ML cũng không hề biết việc này và không hề sử dụng các hóa đơn tài chính OCH cung cấp trong các báo cáo tài chính của Công ty ML vì Công ty ML hoàn toàn không biết.

Về tiền phạt hợp đồng Công ty OCH đưa ra: Tháng 2/2016 Công ty ML đã trao đổi với ông Nghĩa quản lý tòa nhà về việc chấm dứt hoạt động kinh doanh của Công ty ML, đề nghị trả lại mặt bằng và mong muốn bên OCH hỗ trợ về việc hoàn lại một phần tiền nội thất Công ty ML đã hoàn thiện để tránh lãng phí và OCH có thể cho thuê giá cao hơn. Tuy nhiên đến tháng 5/2016 OCH mới yêu cầu Công ty ML có văn bản chấm dứt, việc này gây khó dễ và thiệt hại cho Công ty ML. Ngoài ra việc giữ nội thất của Công ty ML đang làm lợi cho OCH khi OCH cho công ty luật Minh Khuê thuê với giá cao và đã bao gồm nội thất, như vậy OCH đang hưởng lợi còn phía Công ty ML chưa nhận thêm được gì.

Về tiền lãi trên tổng số tiền chậm thanh toán tạm tính đến 31/12/2016 Công ty OCH đưa ra, Công ty ML có ý kiến như sau: Phần tiền lãi dựa trên cơ sở xác lập các khoản chậm thanh toán có đúng hay không, phía Công ty ML không đồng ý các khoản trên vì vậy khoản tiền chậm thanh toán này Công ty ML không đồng ý.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2017/KDTM-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân đã xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 481 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 50; Điều 301; Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Điều 6; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 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 và điểm b, tiết 1.4 khoản II mục A- danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ ĐD (OCH) về việc yêu cầu Công ty cổ phần VTML (Công ty ML) phải thanh toán khoản nợ của Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/11/2015.

2. Buộc Công ty cổ phần VTML phải thanh toán cho Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ ĐD số tiền thuê văn phòng là 151.083.200 đồng, số tiền điện nước là 39.449.379 đồng, số tiền phạt theo hợp đồng: 15.242.606 đồng và số tiền lãi chậm trả: 33.050.530 đồng.

Tổng cộng: 207.440.316 đồng .

Ngoài ra án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm nên ngày 18/9/2017 Công ty cổ phần VTML có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm đã quyết định không đúng với sự thật khách quan của vụ án và trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty cổ phần VTML. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm lại vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay:

Công ty cổ phần VTML vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD.

Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của Công ty cổ phần VTML.

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của Công ty cổ phần VTML và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và toà án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa;

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD và Công ty cổ phần VTML là các pháp nhân được thành lập hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật.

Thấy rằng Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần VTML làm trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD và Công ty cổ phần VTML phát sinh từ Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 ký kết giữa hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa hai bên là “Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng” là đúng pháp luật.

Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn - Công ty cổ phần VTML có trụ sở tại Nhà vườn số 01, số 19 đường Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần VTML, HĐXX thấy:

Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 ký kết giữa hai bên có nội dung chính như sau:

“Điều 1: Nội dung hợp đồng

Bên A đồng ý cho bên B thuê phòng P204, 205, 206 tại tầng 2 Tòa nhà 6 tầng Công ty Fafim Việt Nam – 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội để làm văn phòng..

Điều 3: Thời hạn thuê, thời điểm giao nhận diện tích thuê và tiền đặt cọc.

3.1. Thời hạn thuê: Từ 01/12/2014 đến 31/12/2019.

Tiền thuê nhà được tính từ 01/4/2015.

3.3. Tiền đặt cọc:

Bên B sẽ đặt cọc cho bên A một khoản tiền bằng 02 (hai) tháng tiền thuê để đảm bảo việc tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ của bên B theo hợp đồng.

Bên A sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho bên B trong vòng 30 ngày sau khi hợp đồng kết thúc. Trường hợp bên B vi phạm hợp đồng thì việc hoàn trả tiền đặt cọc sẽ được thực hiện sau khi việc vi phạm của bên B đã được bên B khắc phục hoặc sau khi bên A đã trừ đi các nghĩa vụ thanh toán của bên B bao gồm nhưng không giới hạn các khoản tiền thuê, tiền lãi, phạt chậm trả...”.

Điều 4: Giá trị hợp đồng và hình thức thanh toán

4.1. Giá thuê nhà hàng tháng là 15.692.700 đồng (đã bao gồm VAT)”.

- Đối với yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền thuê nhà:

Ngày 27/5/2016, bà Mai Thị Dân – Giám đốc Công ty cổ phần VTML có Đơn đề nghị về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng từ tháng 2/2016.

Ngày 02/6/2016, Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD có Công văn số 52/CV-OCH về việc phúc đáp văn bản ngày 27/5/2016, theo đó không chấp thuận chấm dứt hợp đồng từ tháng 2/2016 mà chỉ đồng ý chấm dứt hợp đồng từ 1/6/2016 kèm theo điều kiện phạt hợp đồng.

Như vậy, thời điểm xác định chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 là 1/6/2016. Căn cứ khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 được ký kết giữa hai bên thì Công ty cổ phần VTML phải thanh toán tiền thuê nhà từ 01/4/2015 đến 31/5/2016 với tổng thời gian là 14 tháng \times 15.692.700 đồng = 219.697.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng thuê thì phía Công ty cổ phần VTML đã thanh toán số tiền 100.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 2/11/2015 (đối với số tiền 50.000.000 đồng) và ủy nhiệm chi ngày 19/7/2016 (đối với số tiền 50.000.000 đồng), số tiền này được trừ vào 2 tháng đặt cọc là 31.385.400 đồng và tiền thuê nhà là 68.614.600 đồng. Do đó số tiền thuê nhà còn thiếu là 151.082.400 đồng.

Về ý kiến bà Mai Thị Dân cho rằng tháng 1/2016 chị Vân – người quản lý hoạt động kinh doanh của Công ty ML đã gửi chìa khóa cho ban quản lý tòa nhà và

đã nộp đơn chấm dứt hợp đồng cho ban quản lý Tòa nhà nhưng không có tài liệu gì chứng minh. Mặt khác, ngày 27/5/2016 chính bà Mai Thị Dần – Giám đốc Công ty mới có văn bản gửi Công ty OCH đề nghị chấm dứt hợp đồng nên bị đơn cho rằng Công ty OCH đã trì hoãn kéo dài thêm 3 tháng là không có căn cứ.

Bởi những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần VTML phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu cho Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD với tổng số tiền 151.082.400 đồng là đúng với thực tế khách quan.

- Đối với yêu cầu khởi kiện về việc đòi tiền nước, tiền điện:

Theo 15 bảng tính chi phí khách hàng từ ngày 16/1/2015 đến ngày 18 tháng 3 năm 2016 (có xác nhận của đại diện Công ty ML) thì tổng tiền điện, nước là 39.449.379 đồng.

Với nhận định nêu trên, Tòa án xác định thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 là 31/5/2016. Do đó Công ty cổ phần VTML phải thanh toán tiền điện, nước theo thỏa thuận giữa hai bên tính đến 31/5/2016. Hơn nữa, hợp đồng chỉ chốt thời điểm thuê nhà tính từ 01/4/2015 chứ không thỏa thuận về tiền điện, nước. Do đó việc tính tiền điện, nước sẽ được chấp nhận từ khi ký kết hợp đồng thuê giữa hai bên. Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD chỉ đề nghị tính đến tháng 3/2016 là có lợi cho bị đơn nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD đối với Công ty CP VTML là có căn cứ.

Về ý kiến bà Mai Thị Dần – Giám đốc Công ty cổ phần VTML cho rằng bị mất chứng từ chuyển tiền nhưng không rõ là chuyển tiền gì và không xuất trình tài liệu gì chứng minh nên không có cơ sở để HĐXX xem xét.

Đối với yêu cầu khởi kiện về tiền phạt hợp đồng: Công ty cổ phần VTML vi phạm nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 nên phải chịu phạt hợp đồng với mức phạt 8% theo Điều 301 Luật thương mại trên số tiền thuê và tiền điện nước với tổng số tiền 15.242.606 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc thanh toán tiền lãi: Căn cứ Điều 306 Luật thương mại thì tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả. Tòa sơ thẩm thu thập về mức lãi suất trung bình của 3 ngân hàng là 14.37%/năm. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu mức lãi suất 13.26% tính đến ngày 15/11/2016 mà không yêu cầu tính đến ngày xét xử sơ thẩm là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận. Số tiền lãi cụ thể theo mức lãi suất 13.26% là 33.050.530 đồng.

Tổng yêu cầu khởi kiện được chấp nhận = 151.082.400 đồng + 39.449.379 đồng + 15.242.606 đồng + 33.050.530 đồng = 238.824.915 đồng. Số tiền này được trừ đi số tiền đặt cọc thì còn phải thanh toán là 238.824.915 đồng - 31.385.400 đồng = 207.385.400 đồng.

Đối với ý kiến của Công ty cổ phần VTML cho rằng nhờ bên Công ty OCH bán giúp nội thất khi hai bên xác định giá trị khoảng 150 triệu đồng và Công ty OCH

đã cho Công ty khác thuê lại diện tích này và phần nội thất của Công ty ML, HĐXX thấy:

Theo điểm xi khoản 5.2 Điều 5 hợp đồng thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/12/2014 ký kết giữa hai bên thỏa thuận: “Khi kết thúc hợp đồng bên B phải tự chuyển tài sản của mình ra khỏi diện tích thuê và bàn giao lại cho bên A hiện trạng như ban đầu”. Như vậy, trách nhiệm chuyển tài sản (nếu có) thuộc về Công ty cổ phần VTML. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm phía Công ty ML không có yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Vì vậy, hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để giải quyết.

Nếu có yêu cầu Công ty ML có quyền khởi kiện đối với các bên liên quan bằng vụ kiện khác.

Kết luận của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Bởi những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không thể chấp nhận những nội dung kháng cáo của Công ty cổ phần VTML. Do bản án sơ thẩm có 1 số sai sót trong phần tính tiền thuê hợp đồng nên sửa lại phần này của án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Công ty cổ phần VTML phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD được chấp nhận.

Do sửa án sơ thẩm nên Công ty cổ phần VTML không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bởi các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, b khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 375, Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 50, Điều 301, Điều 306 Luật Thương mại;

Căn cứ Điều 6; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 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 và điểm b, tiết 1.4 khoản II mục A- danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2017/KDTM-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ ĐD (OCH) về việc yêu cầu Công ty cổ phần VTML (Công ty ML) phải thanh toán khoản nợ của Hợp đồng cho thuê văn phòng số 40/HĐKT ngày 01/11/2015.

2. Buộc Công ty cổ phần VTML phải thanh toán cho Công ty cổ phần khách sạn và dịch vụ ĐD với tổng số tiền là 207.385.400 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn xin thi hành án, nếu bên phải thanh toán chưa thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất của số tiền chưa thi hành án xong theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tại thời điểm thanh toán.

Trong trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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.

3. Về án phí: Công ty cổ phần VTML phải chịu 10.369.270 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Đối trừ số tiền 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07870 ngày 25/9/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận Thanh Xuân thì Công ty cổ phần VTML còn phải chịu 8.369.270 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty cổ phần Khách sạn và dịch vụ ĐD được hoàn lại số tiền 6.090.000 đồng án phí kinh doanh thương mại đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 07450 ngày 19/5/2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự Quận Thanh Xuân.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 12/01/2018.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND Quận Thanh Xuân;
- Chi Cục THADS Quận Thanh Xuân;
- Lưu.

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

NGUYỄN THÁI SƠN

Bản án số 58/2018/DS-PT

Ngày 16 - 10 - 2018

V/v "Tranh chấp HĐ thuê tài sản"



NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Phi Yến.

Ông Trần Hoài Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bằng Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2018/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp "hợp đồng thuê tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 106/2018/DSST ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2018/QĐPT-DSST ngày 06 tháng 9 năm 2018, của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn : Ông Ngô Tấn D, sinh năm: 1974; địa chỉ: số 444 đường M, tổ 38 (tổ 40B cũ) phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1976; Địa chỉ: tổ 38 (tổ 40B cũ), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng theo văn bản ủy quyền lập ngày 06/3/2018, có mặt.

-*Bị đơn*: Ông Võ Thành N, sinh năm: 1985; địa chỉ: số 02 đường Đ, tổ 71, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

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

- Bà Trần Thị Bích H, sinh năm: 1983; địa chỉ: số 02 Đ, tổ 71 phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1950 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1952; cùng địa chỉ: Số 14 đường B, quận H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt

- Ông Lê Mạnh T, sinh năm: 1986; địa chỉ: tổ 24 phường HT, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1976; địa chỉ: số 444 đường M, tổ 38 (tổ 40B cũ), phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; Có mặt

- Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm: 1975; địa chỉ: Số 14 đường B, quận H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

-*Người kháng cáo*: Ông Ngô Tấn D (Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N) là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Ngô Tấn D và đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Ngày 13/5/2014, ông Ngô Tấn D có ký hợp đồng thuê mặt bằng với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C tại thửa đất lô số 8, 9, 10 khu B5.1 đường Nguyễn Tri Phương nối dài, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng (đường N), diện tích 118,8m². Thời hạn thuê là 3 năm kể từ ngày 13/5/2014 đến ngày 13/5/2017; giá thuê năm 2014-2015 là 4.000.000 đồng/tháng, năm 2016-2017 là 5.000.000 đồng/tháng. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng P công chứng ngày 13/5/2014. Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng, ngày 21/5/2014, ông D được Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp giấy phép cho xây quán cà phê, giải khát (loại có thời hạn) theo bản vẽ thiết kế kèm theo và phải tháo dỡ quán vô điều kiện sau 2 năm kể từ ngày cấp phép. Việc xây dựng quán cà phê do D tiến hành và ông đã đồng ý cho N là chị em bạn dì ruột với bà Nguyễn Thị N (vợ của D) bỏ vốn ra kinh doanh cà phê, giải khát với điều kiện là N phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng hằng tháng cho chủ đất là T và C. Sau này, việc N kinh doanh quán cà phê đã ảnh hưởng đến trật tự, an ninh tại địa phương, làm mất uy tín của D. Mặt khác, từ đầu năm 2016, N không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê mặt bằng cho D. Do đó, ngoài yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Thành N giao trả lại cho Ngô Tấn D quán cà phê và tiền thuê mặt

bằng năm 2016 là 60.000.000 đồng để D thanh toán cho ông T bà C thì ông Ngô Tấn D còn có yêu cầu bổ sung buộc N phải trả cho D phần công trình xây dựng trên thửa đất có diện tích xây dựng là 64m², bao gồm: tường xây, mái tôn, trần la phòng thạch cao, nền xi măng, 02 khung sắt cửa sổ, 01 cánh cửa sắt lõi đi phía sau, hệ thống điện, giá trị thành tiền là 54.000.000đồng.

Bị đơn ông Võ Thành N trình bày tại bản khai đề ngày 22/7/2016: Thông qua sự giới thiệu của ông Ngô Tấn D nên tháng 07/2013, vợ chồng ông Võ Thành N bà Trần Thị Bích H sang nhượng lại quán cà phê của hai ông Lê Mạnh T và ông Ngô Huy H (*cháu ruột D*) với số tiền 60.000.000đồng. Lúc đó, hiện trạng quán chỉ có xây dựng 4 bức tường, trần tôn, nền chưa lót gạch, quán cà phê chưa có tên và việc sang nhượng không có hợp đồng. Do không xin được giấy phép xây dựng và giấy chứng nhận hộ kinh doanh hộ cá thể nên N nhờ D đi làm giúp. Sau đó vợ chồng ông đứng ra xây quán, kinh doanh cà phê cho đến ngày 19/01/2016 thì xảy ra sự việc tranh chấp về chủ sở hữu quán cà phê với D, lúc này ông bà mới biết trước đây do tin tưởng là anh em trong gia đình nên không kiểm tra lại giấy tờ đã để D tự ý làm và đứng tên trong giấy phép xây dựng quán, giấy phép kinh doanh cà phê, giải khát cũng như cả trong hợp đồng thuê mặt bằng với chủ đất. Nay D yêu cầu ông trả lại quán và tiền thuê mặt bằng 60.000.000 đồng trong năm 2016, thì ông không đồng ý do quán vợ chồng ông bỏ tiền ra sang lại từ ông T, ông H và đầu tư xây dựng như hiện nay; riêng tiền thuê mặt bằng ông xác định đã thanh toán cho D hết cả năm 2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C trình bày: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C xác nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng là thửa đất 8,9,10 - B5.1, địa chỉ: lô 8,9,10, khu B5.1 đường N, tổ 85 phường K, quận C, TP Đà Nẵng cho ông Ngô Tấn D để kinh doanh cà phê (lúc đó chưa có công trình xây dựng). Việc thuê và cho thuê được lập bằng văn bản hợp đồng và được công chứng theo đúng quy định pháp luật. Trong suốt quá trình thuê mặt bằng, giữa các bên không có phát sinh, quyền và nghĩa vụ, tranh chấp như đã giao kết trong hợp đồng thuê mặt bằng. Nên việc tranh chấp giữa D và N thì ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bích H thống nhất với lời trình bày tại bản khai đề ngày 22/7/2016 của ông Võ Thành N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N thống nhất với yêu cầu của ông Ngô Tấn D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến D trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C thừa nhận năm 2014, cha mẹ ông có cho ông Ngô Tấn D thuê mặt bằng là quyền sử dụng đất để kinh doanh. Khi cho thuê là đất trống, không có công trình xây dựng gì trên đất. Trong quá trình thuê, kỳ đầu tiên D trả tiền thuê, kỳ thứ hai D đi cùng N đến nhà cha mẹ ông và nói N là anh em nên có lần N đến trả tiền thuê. Trong quá trình thuê D đã trả tiền thuê đầy đủ. Ngày 13/5/2017, giữa D và cha mẹ ông đã thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng, D đã trả mặt bằng quyền sử dụng đất cho cha mẹ ông là T và C, hai bên có lập biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng. Ngày 14/5/2017, ông thuê lại mặt bằng quán cà phê Đà Phố của cha mẹ ông để kinh doanh, hai bên không làm hợp đồng. Tại thời điểm thuê mặt bằng, ông có nhận sang nhượng lại tài sản trên đất thuê của ông Võ Thành N, bà Trần Thị Bích H. Dựa theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân quận C, trong đó thể hiện công trình xây dựng trên đất là của N bà Hà nên N bà Hà chuyển nhượng công trình xây dựng trên đất gồm tường xây, mái lợp tôn, nền xi măng, bật che nắng, cây xanh, bàn ghế trị giá khoảng 110.000.000đ, ông đã đưa số tiền trên cho N bà Hà. Khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng viết tay. Hiện nay, ông là người trực tiếp kinh doanh quán cà phê Đà Phố từ tháng 05/2017 đến nay và có đầu tư xây dựng thêm nên đối với các yêu cầu của ông Ngô Tấn D thì ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại đã triệu tập hợp lệ đối với vợ chồng ông Ngô Tấn D, bà Trần Thị Bích H và ông Lê Mạnh T nhưng họ đều không đến Tòa án tham gia tố tụng. Riêng vợ chồng ông Ngô Tấn D, bà Trần Thị Bích H đã có bản khai thể hiện ý kiến của mình trong giai đoạn trước.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2018/DSST ngày: 08/6/2018 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

Áp dụng: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35; điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 238; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 480, 489, 490, 491 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn D đối với ông Võ Thành N về việc “*Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản và yêu cầu trả tiền thuê tài sản*”.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Tấn D phải chịu là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 375.000 đồng (đã nộp tại biên lai thu số 00664 ngày 15/4/2016 tại Chi cục Thi hành án quận C, thành phố Đà Nẵng). Như vậy, số tiền án phí D còn phải nộp tiếp là 2.625.000 đồng (Hai triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ lần 1 là 5.280.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu; chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 là 3.000.000 đồng, bị đơn tự nguyện chịu; đã nộp đủ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/7/2018, ông Ngô Tấn D và bà Nguyễn Thị N là người được D ủy quyền kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án nói trên vì không xem xét đến đơn khởi kiện bổ sung của ông bà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Võ Thành N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Bích H, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị C, ông Lê Mạnh T, ông Nguyễn Tiến D vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với họ, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Riêng đối với ông Võ Thành N và bà Trần Thị Bích H từ khi thụ lý và quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm lần thứ nhất cho đến khi nhận thông báo kháng cáo lần thứ nhất, N, bà Hà có ký nhận các văn bản tố tụng của Tòa án. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm lần thứ nhất cho đến giai đoạn phúc thẩm lần thứ hai, vợ chồng N, bà Hà đã không còn ở tại địa chỉ số 02 Đ, tổ 71 phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng và hiện nay chuyển đi nơi nào không rõ. Vì vậy, được xem là trường hợp cố tình trốn tránh nên Tòa án tiến hành thủ tục tục niêm yết công khai các văn bản tố tụng của Tòa án và xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Ngô Tấn D và bà Nguyễn Thị N là người được D ủy quyền, HĐXX nhận định: Xét yêu cầu đòi lại mặt bằng cho thuê thì thấy: Ông Ngô Tấn D là người trực tiếp giao kết hợp đồng thuê toàn bộ mặt bằng quán cà phê với vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C mà không phải ông Võ Thành N. Hợp đồng thuê mặt bằng đảm bảo các điều kiện về hình thức và nội dung theo đúng quy định pháp luật. N mà người trực tiếp vợ N là bà Trần Thị Bích H là người quản lý quán cà phê mặt dù không có giấy tờ nào chứng minh họ thuê lại từ ông Ngô Tấn D nhưng giữa các bên T, C, ông Nguyễn Tiến D cùng vợ chồng ông Ngô Tấn D, bà Nguyễn Thị N thừa nhận thực tế có việc thuê lại. Trong quá trình giải quyết thì ngày 06/5/2017, cả hai bên ông Nguyễn Văn T bà Nguyễn Thị C và ông Ngô Tấn D cùng đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng, được thể hiện tại biên bản thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng ngày 06/5/2017. Do thanh lý hợp đồng nên hợp đồng thuê mặt không còn giá trị nữa. Ông Ngô Tấn D đã trả lại mặt bằng cho T, C. Như vậy, N, bà Hà không còn quản lý, sử dụng mặt bằng tại thửa đất đó. Tại giai đoạn sơ thẩm, bà Nga đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Tấn D có yêu cầu và tại phiên tòa hôm nay bà Nga đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật nên việc ông Ngô Tấn D yêu cầu N, bà Hà trả lại mặt bằng trên là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu đòi tiền thuê quán cà phê thì thấy: Mặc dù ông Ngô Tấn D khi giao lại quán cà phê Đà Phố cho N, bà Hà không ký hợp đồng và cũng không có văn bản ký nhận giấy giao trả tiền thuê mặt bằng cho T, C do giữa hai bên có quan hệ bà con nhưng thực tế đã được các bên thừa nhận, đặc biệt là ông Nguyễn Tiến D (con của T, C) thừa nhận trong quá trình thuê, kỳ đầu tiên ông Ngô Tấn D trả tiền thuê, kỳ thứ hai ông Ngô Tấn D đi cùng N đến nhà cha mẹ ông và nói N là anh em nên có lần N đến trả tiền thuê và hiện nay ông Ngô Tấn D đã trả tiền thuê cho T C đầy đủ. Tuy nhiên, bà Nga cho rằng N chỉ trả được 2 năm còn đến năm 2016 thì chưa trả do giữa vợ chồng bà Nga và vợ chồng N mâu thuẫn. Xét thấy, ngày 25/12/2015, UBND phường K đã nhận đơn yêu cầu của ông Ngô Tấn D yêu cầu chính quyền can thiệp buộc N phải trả lại quán cà phê Đà Phố cho ông sử dụng. Ngày 19/01/2016, ông Ngô Tấn D tiếp tục đến đòi quán nên hai bên xảy ra xô xát, gây mất trật tự tại địa phương nên công an phường K, Quận C đến giải quyết. Như vậy, giữa ông Ngô Tấn D và N đã có mâu thuẫn từ năm 2015. Nếu N cho rằng đã trả tiền hết cho D thì lẽ ra N, bà Hà khi giao tiền phải viết giấy biên nhận vì thời điểm này giữa ông Ngô Tấn D và vợ chồng N, bà Hà đã mâu thuẫn. Đây là tình tiết quan trọng mà cấp sơ thẩm đã bỏ qua. Nhưng vì người trực tiếp

ký hợp đồng là ông Ngô Tấn D nên ông phải trả tiền cho T, C. Hơn nữa, bà Hà là người trực tiếp kinh doanh quán cà phê, N là người giao tiền thuê mặt bằng cho ông Ngô Tấn D. Do đó, cần buộc vợ chồng N, bà Hà phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng trong năm 2016 cho ông Ngô Tấn D (từ tháng 01 đến tháng 12 năm 2016, mỗi tháng 5.000.000 đồng) là 60.000.000 đồng là hoàn toàn đúng pháp luật.

[4] Xét yêu cầu đòi tiền xây dựng trên đất thì thấy: Sau khi cấp phúc thẩm hủy bản án giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại thì ngày 02/4/2018, ông Ngô Tấn D có đơn yêu cầu bổ sung buộc ông Võ Thành N phải trả cho D phần xây dựng trên đất có diện tích xây dựng là 64m², bao gồm: tường xây, mái tôn, trần la phong thạch cao, nền xi măng, 02 khung sắt cửa sổ, 01 cánh cửa sắt lối đi phía sau, hệ thống điện, giá trị thành tiền là 54.000.000đ thì thấy: Yêu cầu bổ sung của ông Ngô Tấn D không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu được quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân quận C đã tổng đạt thông báo nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu đó cho ông Ngô Tấn D. Tuy nhiên, D bà Nga có làm đơn xin miễn giảm nộp tiền tạm ứng án phí với lý do vợ chồng khó khăn, công việc làm không ổn định, phải nuôi 5 con nhỏ trong độ tuổi ăn học. Việc xin miễn giảm nộp tiền tạm ứng án phí của D bà Nga không thuộc trường hợp được miễn giảm nộp tiền tạm ứng án phí được quy định tại Điều 12 và Điều 13 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên ngày 11/4/2018, Tòa án nhân dân quận C đã có văn bản trả lời cho D bà Nga biết về việc không thuộc trường hợp miễn, giảm. Tuy nhiên, ông Ngô Tấn D không nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu này là hoàn toàn đúng pháp luật. Mặt khác, bà Nga cũng không có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và đồng ý lấy kết quả định giá cũ. Xét thấy việc bà Nga không yêu cầu trên vẫn không làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án nên TAND TP Đà Nẵng không có cơ sở hủy bản án sơ thẩm mà xét cần sửa một phần bản án sơ thẩm là đúng pháp luật. Đối với yêu cầu này, ông Ngô Tấn D có thể khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[5] Về án phí DSST: Ông Võ Thành N, bà Trần Thị Bích H phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí đối với yêu cầu trả tiền thuê mặt bằng quán cà phê do không chấp nhận là 3.000.000 đồng. Ông Ngô Tấn D phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi lại mặt bằng cho thuê do không chấp nhận là 300.000 đồng.

Về chi phí định giá: Chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ lần 1 là 5.280.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu; chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 là 3.000.000 đồng, bị đơn tự nguyện chịu nên không xét đến.

[6] Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là ông Ngô Tấn D (bà Nguyễn Thị N là người được D ủy quyền) không phải chịu án phí phúc thẩm, theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Tấn D; sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng xử chấp nhận yêu cầu buộc vợ chồng ông Võ Thành N và bà Trần Thị Bích H phải trả cho ông Ngô Tấn D tiền thuê mặt bằng trong năm 2016 là 60.000.000đồng. Chia phần cụ thể: N, bà Hà mỗi người 30.000.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, chấp nhận một phần kháng cáo ông Ngô Tấn D (bà Nguyễn Thị N là người được D ủy quyền).

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 106/2018/DSST ngày: 08/6/2018 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 480, 489, 490, 491 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn D đối với ông Võ Thành N về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản”.

-Đối với yêu cầu đòi lại mặt bằng cho thuê: Không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Tấn D về việc buộc ông Võ Thành N phải trả lại mặt bằng cho thuê.

-Đối với yêu cầu đòi tiền thuê quán cà phê: Buộc vợ chồng ông Võ Thành N và bà Trần Thị Bích H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Ngô Tấn D tiền thuê mặt bằng trong năm 2016 là 60.000.000đồng. Chia phần cụ thể: N, bà Hà mỗi người 30.000.000đồng.

-Đối với yêu cầu đòi tiền xây dựng trên đất: Không xét đến. Sau này có tranh chấp giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí DSST: Ông Ngô Tấn D phải chịu là 300.000đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 375.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 00664 ngày 15/4/2016 tại Chi cục Thi hành án quận C, thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho D 75.000đồng.

Ông Võ Thành N và bà Trần Thị Bích H phải chịu 3.000.000đồng (Ba triệu đồng).

Án phí DSPT: Ông Ngô Tấn D (bà Nguyễn Thị N là người được D ủy quyền) không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho D, bà Nga số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005305 ngày 23/7/2018 tại Chi cục Thi hành án quận C, thành phố Đà Nẵng.

Chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ lần 1 là 5.280.000đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu; chi phí định giá và xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 là 3.000.000đồng, bị đơn tự nguyện chịu; đã chi xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Tòa án nhân dân quận C;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục thi hành án dân sự quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 56 /2018/DS-PT

Ngày: 07-3-2018

“Tranh chấp về hợp đồng
dân sự - Thuê mặt bằng”



NHÂN DANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mai

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh: Ông Lê Thành Biên- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 03 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tỉnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 324/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2017, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - thuê mặt bằng”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2017/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L1 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Hoàng L2, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp Nhơn T1, xã Nhơn B, huyện Trà O, tỉnh Vĩnh L3.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L2 là: Chị Bùi Mộng T2, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp Mỹ T3, xã Mỹ H1, huyện Cao L1, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị H2, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Đường Trần Thị N, khóm 2, Phường 4, thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Anh Lê Thanh T4, sinh năm 1976; Địa chỉ: Trần Thị T6, Phường 4, thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp;

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị H2 là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Nguyên đơn ông Phạm Hoàng L2 trình bày:*

Ngày 01/01/2017, ông Phạm Hoàng L2 và bà Lê Thị H2 có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ: Khóm 2, Phường 4, thành phố Cao L1 (góc ngã tư đường Trần Thị N và Nguyễn Thị T6) để sử dụng làm quán ăn uống, quán nhậu. Mặt tiền hình chữ L gồm toàn bộ mặt tiền xung quanh nhà bà H2, để đặt bàn ghế phục vụ ăn uống và toàn bộ diện tích khu nhà bếp. Thời hạn hợp đồng là 03 năm, từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2020, với giá 4.000.000 đồng/tháng và trả trước 12 tháng với số tiền là 48.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông L2 đã giao cho bà H2 số tiền 48.000.000 đồng, có làm biên nhận, bà H2 đã giao mặt bằng cho ông L2. Khi khai trương quán được hơn 02 tháng thì đô thị Phường 4 đi dọn dẹp vỉa hè, lúc đó ông L2 mới biết là vỉa hè không được sử dụng. Đến ngày 15/3/2017 ông L2 nghỉ bán, do vỉa hè không được sử dụng, chỉ để được 4 bàn phía trước nhà nên không bán được. Ông L2 thông báo cho bà H2 biết, đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và giao trả mặt bằng cho bà H2, vì mặt bằng không được sử dụng và đề nghị bà H2 trả lại số tiền thuê mặt bằng mà ông L2 đã giao trước cho bà H2. Ông L2 sử dụng mặt bằng thời gian 02 tháng 10 ngày (tính tròn 03 tháng) với số tiền là 12.000.000 đồng. Như vậy, bà H2 phải trả lại cho ông L2 số tiền 36.000.000 đồng tương đương với 09 tháng của hợp đồng.

Các tài sản khác khi ông L2 thuê đã giao trả cho bà H2, bà H2 thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với ông L2 và đồng ý trả cho ông L2 số tiền 36.000.000 đồng. Việc chấm dứt hợp đồng được thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Nhưng từ khi thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đến nay bà H2 không trả cho ông L2 số tiền 36.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Phạm Hoàng L2 (có bà Bùi Mộng T2 là đại diện ủy quyền) thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bà Lê Thị H2 trả cho ông L2 số tiền 32.000.000 đồng của 08 tháng theo hợp đồng, không yêu cầu tính lãi.

** Bị đơn bà Lê Thị H2 trình bày:*

Bà H2 không đồng ý như lời trình bày của ông L2. Hợp đồng cho thuê 03 năm, không cho thuê hàng tháng. Trong hợp đồng giao kết 03 năm, ông L2 đã tự ý hủy hợp đồng là bất lợi cho bà H2, bà H2 không đồng ý việc ông L2 tự ý hủy hợp đồng, ông L2 tự chịu trách nhiệm. Bà H2 cho thuê mặt bằng có sự khảo sát giữa hai bên, trong hợp đồng có ghi thêm chữ “một năm” bằng viết mực xanh và có chữ ký của ông L2. Bà H2 không đồng ý điều 5. Yêu cầu ông L2 sửa điều 5 trả tiền thuê từng năm, không hủy hợp đồng trong 03 năm, ông L2 đồng ý. Điều 408 BLDS ông L2 phải chịu bất lợi trong hợp đồng, do ông L2 soạn thảo khi có tranh chấp mâu thuẫn trong hợp đồng. Bà H2 cho thuê mặt bằng nằm trong diện tích đất của bà H2, việc ông L2 kinh doanh lấn chiếm lòng vỉa hè, lòng lề đường là lỗi của ông.

Theo biên bản làm việc ngày 12/9/2017, Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/01/2017 diện tích cho thuê ngang khoảng 4m, dài khoảng 9m. Diện tích khu bếp chiều cao khoảng 1,2m, chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng

6m, lót gạch Cramic, do bên cho thuê xây dựng, ông L2 ghi vào hợp đồng mặt bằng thuê có chữ L là sai. Hợp đồng còn giá trị cho thuê nên không cho ai thuê.

Tại biên bản làm việc ngày 26/10/2017, ông T4 (là đại diện ủy quyền của bà H2) cho rằng khoảng cuối tháng 5 năm 2017 anh L2 nghỉ bán có thông báo cho bên bà H2 biết và để bằng cho thuê mặt bằng.

Tại phiên tòa ông T4 trình bày, trước khi ký hợp đồng, bà H2 có đọc nội dung ghi trong hợp đồng và thống nhất ký tên, mặt bằng cho thuê là hình chữ L gồm: Khu bếp phía trước, toàn bộ vỉa hè giáp đường Trần Thị T6 và đường Trần Thị N và nhà vệ sinh phục vụ cho khách. Bà H2 có nhận số tiền 48.000.000 đồng, có làm biên nhận và bà H2 đã giao mặt bằng cho ông L2. Vào tháng 04/2017, ông L2 có thông báo cho bà H2 biết là đô thị phường 4 đi dọn dẹp vỉa hè và thông báo cho ông L2 vỉa hè không được sử dụng. Đến ngày 15/3/2017 ông L2 nghỉ bán, nhưng bà H2 không đồng ý trả tiền cho ông L2 do ông L2 tự ý hủy hợp đồng. Bà H2 đã nhận lại toàn bộ tài sản cho thuê, có phần bếp bị rạn nứt nhưng không đáng kể nên bà H2 không yêu cầu bồi thường. Bà Lê Thị H2 không đồng ý đối với yêu cầu của ông Phạm Hoàng L2.

** Tại bản án sơ thẩm số 76/2017/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L1 đã xử:*

- Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hoàng L2.
- Buộc bà Lê Thị H2 trả cho ông Phạm Hoàng L2 số tiền 32.000.000 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 án 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 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- + Bà Lê Thị H2 phải nộp 1.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- + Ông Phạm Hoàng L2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu số 16723 ngày 26/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị H2 có nghĩa vụ nộp chi phí xem xét, thẩm định là 300.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Phạm Hoàng L2.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 04/12/2017, bà Lê Thị H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, phục hồi một phần giá trị hợp đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là ông Phạm Hoàng L2 có chị Bùi Mộng T2 là người đại diện theo ủy quyền, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn là bà Lê Thị H2 có anh Lê Thanh T4 là người đại diện theo ủy quyền, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H2;

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng L2 đối với bị đơn là bà Lê Thị H2 về số tiền mà hai bên thỏa thuận cho thuê mặt bằng để kinh doanh nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng dân sự - cho thuê mặt bằng theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; phần đất mà hai bên thỏa thuận thuê và đã phát sinh tranh chấp tọa lạc tại Phường 4, thành phố Cao L1 nên Tòa án nhân dân thành phố Cao L1 thụ lý, giải quyết là phù hợp với khoản 1 điều 35, điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H2 đối với việc yêu cầu cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm và khôi phục lại 01 phần của hợp thuê giữa bà và ông L2, vì bà H2 cho rằng việc Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L2, buộc bà H2 trả lại số tiền thuê mặt bằng cho ông L2 là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và theo bà H2, nếu có vi phạm hợp đồng thì bà H2 chỉ vi phạm phần vỉa hè còn phần diện tích trong nhà thuộc quyền sử dụng của bà nên bà không vi phạm.

Hội đồng xét xử xét thấy, trước hết cần xác định việc bà H2 cho ông L2 thuê mặt bằng, mục đích của ông L2 thuê là để phục vụ bán ăn uống, quán nhậu; vấn đề này được thể hiện rõ trong hợp đồng được lập ngày 01/01/2017 do hai bên thỏa thuận, ký kết; Thời hạn thuê là 03 năm, trả tiền thuê hàng năm và tiền thuê tăng theo giá trị hàng năm. Cụ thể năm 2017 hai bên thỏa thuận

thuê giá là 4.000.000đ/tháng x 12 tháng = 48.000.000đ/năm; Thời hạn thuê từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017; Bên ông L2 đã giao tiền thuê năm 2017 cho bà H2. Tuy nhiên, trên hợp đồng hai bên không thỏa thuận cụ thể diện tích đất cho thuê, mà trong hợp đồng thể hiện mặt bằng cho thuê hình chữ L; Theo bà H2 thì việc thể hiện mặt bằng cho thuê hình chữ L là do ông L2 ghi, bà H2 không thừa nhận có việc thỏa thuận này. Tuy nhiên, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và căn cứ vào nội dung đơn kháng cáo ngày 04/12/2017 của bà H2 đã có thể hiện nội dung: Việc giữa bà và ông L2 khi đi khảo sát mặt bằng thì bà H2 có cho ông L2 biết phần vỉa hè được sử dụng sau 16h30 và hai bên ngầm hiểu tận dụng, sử dụng được phần vỉa hè; Chính lời trình bày này của bà H2 đã chứng minh cho việc ông L2 khi thuê bằng mặt đã tin tưởng vào việc được sử dụng vỉa hè sau 16h30 như bà H2 đã nói. Nhưng sau một thời gian, ông L2 mở quán bán thì Đô thị Phường 4, thành phố Cao L1 đã dọn dẹp vỉa hè của các hộ kinh doanh, làm ảnh hưởng đến việc mua bán quán ăn, quán nhậu của ông L2 nên ông L2 đã ngưng hoạt động. Như vậy, việc bà H2 thỏa thuận cho ông L2 thuê mặt bằng trong đó có một phần thuộc phạm vi lòng đường, hè phố.... để cho ông L2 thuê bán quán ăn, quán nhậu là vi phạm vào Điều 36 luật Giao thông đường bộ năm 2008 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ; Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bên ông L2 đã có lợi cho bà H2; Bởi vì, bên bà H2 cũng thừa nhận ông L2 kinh doanh chỉ được khoảng 2 tháng thì bị đô thị Phường 4 dọn vỉa hè; ông L2 cũng có thông báo với bên bà H2 biết. Nhưng nay, ông L2 đồng ý trừ đi 04 tháng tiền thuê, tương đương với số tiền là 16.000.000đ; chỉ yêu cầu bà H2 trả số tiền thuê còn lại của 08 tháng không kinh doanh mua, bán được với số tiền là 32.000.000đ, nghĩa là đã có lợi cho bà H2 trong việc hoàn trả lại tiền cho thuê cho ông L2.

Từ những phân tích trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H2; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm;

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H2 nên bà H2 phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

- Xét quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 148, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 điều 203 Luật đất đai; Điều 48- 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 yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H2;

2. Giữ y quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 76/2017/DS-ST ngày 21/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L1;

- Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hoàng L2.

- Buộc bà Lê Thị H2 trả cho ông Phạm Hoàng L2 số tiền 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu 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 án 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 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị H2 phải nộp 1.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm Hoàng L2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đồng theo biên lai thu số 16723 ngày 26/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị H2 có nghĩa vụ nộp chi phí xem xét, thẩm định là 300.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Phạm Hoàng L2.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị H2 phải nộp 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0000110 ngày 08/12/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp;

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP.Cao L1;
- Chi cục THADS TP.Cao L1;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

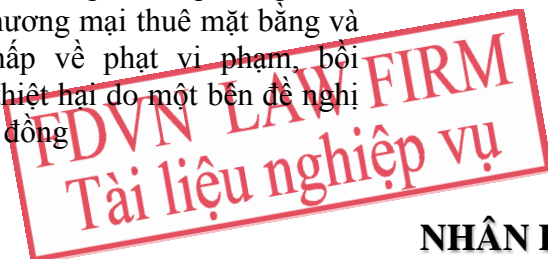
(Đã ký)

Nguyễn Thị Võ Trinh

Bản án số: 06/2017/KDTM-PT

Ngày: 16-8-2017

V/v Tranh chấp về hợp đồng kinh doanh thương mại thuê mặt bằng và tranh chấp về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại do một bên đề nghị hủy hợp đồng



NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hồng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Mừng

Bà Vũ Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Ngô Phạm Thế Mỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý Số 02/2017/TLPT-KDTM ngày 21 tháng 02 năm 2017 về việc: “Tranh chấp về hợp đồng kinh doanh thương mại thuê mặt bằng và tranh chấp về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại do một bên đề nghị hủy hợp đồng”.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm Số 01/2017/KDTM-ST ngày 12/01/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Số 66/2017/QĐ-PT ngày 28/4/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch N

Địa chỉ trụ sở chính đường T, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc P; chức vụ Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Vũ Mạnh H
– Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Công D.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A.

Địa chỉ trụ sở chính đường T, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1960; địa chỉ nơi cư trú hẻm ĐT, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo Giấy ủy quyền số 20/UQ-DLĐL ngày 24/01/2017 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A).

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

1/ Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Số 1 H

Địa chỉ trụ sở chính đường T, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Tiến H; chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

2/ Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên G

Địa chỉ trụ sở chính: đường K, Phường H, Quận V, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Bảo L, sinh năm: 1985; nơi cư trú KP 3, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; chức vụ Giám đốc là người đại diện theo pháp luật.

3/ Bà Trần Thị L; sinh năm 1956; địa chỉ liên lạc, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Bà Nguyễn Thanh X, sinh năm 1962; địa chỉ nơi cư trú đường HT, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5/ Ông Đinh Thiên L; sinh năm 1978; địa chỉ nơi cư trú đường HB, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

6/ Ông K' Thành N, bà Lê Thị Mộng T; đều cư trú địa chỉ Kp 7, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

7/ Ông Hoàng Mạnh H; sinh năm: 1969; địa chỉ nơi cư trú Tổ K, đường S, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp cho ông Hoàng Mạnh H: Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1980; địa chỉ liên lạc đường T, Phường K, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2017 của ông Hoàng Mạnh H).

8/ Ông Lê Văn B, sinh năm 1965; địa chỉ nơi cư trú đường M, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp cho ông Lê Văn Báo: Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1980; địa chỉ liên lạc đường M, Phường Y, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (theo Giấy ủy quyền ngày 19/6/2017 của ông Lê Văn B).

(Nguyên đơn, bị đơn người đại diện theo ủy quyền của ông H, ông B có mặt tại phiên tòa, các đương sự có đơn xin xét xử vắng mặt, ông Tạ Hoàng G, ông Lê Hồng K vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn thì:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch N (sau đây gọi là Công ty N hoặc Công ty TNHH DL N) và Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A (sau đây gọi là Công ty CP DVDL A) có ký kết Hợp đồng Số 01/HĐMB ngày 01/01/2016, về việc cho thuê mặt bằng tại Thương xá L. Phía đại diện bên cho thuê do ông Tạ Hoàng G, chức vụ Giám đốc Công ty CP DVDL A ký. Phía đại diện bên thuê do ông Nguyễn P, chức vụ Tổng Giám đốc Công ty N ký. Đối tượng của hợp đồng thuê mặt bằng là tổng diện tích 887,649m² của toàn bộ diện tích mặt sàn từ lầu 2 trở lên, kể cả phần không gian phía trên và/hoặc tài sản được hình thành trong tương lai (theo Giấy phép xây dựng số 166/GPXD-QHKT ngày 28/12/2015 của Sở Xây dựng Lâm Đồng tại Thương xá L. Tài sản thuê thuộc quyền sử dụng của bên cho thuê, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 243105, do Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp cho Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A ngày 17/8/2005). Thời hạn thuê từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/8/2038; mục đích thuê là hoạt động kinh doanh hàng hóa, thực phẩm, ăn uống, giải khát; ngày 08/01/2016 Công ty CP DVDL Acũng đã tiến hành bàn giao mặt bằng cho Công ty N.

Trong khi Công ty N đang tiến hành triển khai các hoạt động kinh doanh của mình thì ngày 22/02/2016 Công ty CP DVDL A đã gửi Văn bản Số 30/DLĐL-KĐĐT “Về việc thanh hủy hợp đồng số 01/HĐMB” cho nguyên đơn. Tuy nhiên, kể từ thời điểm đó nguyên đơn vừa tiến hành các công việc kinh doanh trên mặt bằng đã thuê, đồng thời thuyết phục Công ty CP DVDL A tiếp

tục thực hiện nội dung đã ký trong hợp đồng. Nhưng sau nhiều lần gặp gỡ, trao đổi qua điện thoại và bằng văn bản thì ngày 05/4/2016 Công ty CP DVDL A đã gửi Văn bản Số 126/DLĐL nội dung hủy Hợp đồng Số 01/HĐMB ngày 01/01/2016. Như vậy Công ty CP DVDL A đã đơn phương hủy hợp đồng, vi phạm các nguyên tắc cơ bản trong hoạt động thương mại, đã gây ra thiệt hại nghiêm trọng về kinh tế cho Công ty N. Tuy nhiên để hạn chế thiệt hại do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty CP DVDL A gây ra nên nguyên đơn đã tạm ngưng các hoạt động liên quan đến việc kinh doanh cho thuê gian hàng tại mặt bằng mà Công ty N đã thuê của Công ty CP DVDL A.

Do Công ty CP DVDL A tự ý đơn phương hủy bỏ hợp đồng, vi phạm Điều 312 Luật Thương mại, vi phạm nội dung hợp đồng mà các bên giao kết nên phải chịu hậu quả pháp lý của hành vi này vì vậy Công ty N yêu cầu Tòa án buộc Công ty CP DVDL A bồi thường thiệt hại cho Công ty N số tiền **53.585.000.000đ** trong đó bao gồm:

** Các khoản phạt vi phạm, bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế, trả lại tiền cọc, tiền thỏa thuận là 20.797.000.000đ gồm:*

1/ Trả lại cho Công ty N số tiền cọc là 165.000.000đ.

2/ Bồi thường tiền thỏa thuận với ông Hoàng mạnh H để Công ty N được trực tiếp ký hợp đồng thuê mặt bằng tại Thương xá L là: 8.900.000.000đ.

3/ Phạt vi phạm hợp đồng số tiền 165.000.000đ x 5lần = 825.000.000đ.

4/ Tiền phạt cọc do Công ty N phải bồi thường hợp đồng cho bà Nguyễn Thanh X là 2.400.000.000đ.

5/ Tiền phạt cọc do Công ty N phải bồi thường hợp đồng cho bà Trần Thị L là 1.500.000.000đ.

6/ Tiền phạt vi phạm hợp đồng do Công ty N bị phạt bởi Công ty TNHH Một thành viên G là 1.500.000.000đ.

7/ Tiền bồi thường khoản lợi cho Công ty TNHH MTV G do Công ty N vi phạm hợp đồng là 4.807.000.000đ (214.441.559đ là số tiền dự kiến tối thiểu sẽ kiếm được nếu như hợp đồng không bị hủy, dựa trên doanh thu thấp nhất một năm tại 01 chi nhánh khác của Công ty TNHH MTV G)/12 tháng x 269 tháng (là số tháng kinh doanh nếu hợp đồng không bị hủy, từ ngày 10/4/2016 đến 31/8/2038).

8/ Tiền Công ty N bị phạt hợp đồng xây dựng với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Số 1 H là 600.000.000đ.

9/ Tiền chi phí cho luật sư 100.000.000đ.

** Các khoản doanh thu phía nguyên đơn sẽ được hưởng nếu không bị hủy hợp đồng là 32.788.000.000đ gồm:*

10/ Cho thuê mặt bằng sảnh lầu 2 đối với phần hiện hữu là 28.000.000.000đ (tính từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/8/2038).

11/ Cho thuê mặt bằng sảnh lầu 2 đối với phần diện tích xây thêm là 15.400.000.000đ.

12/ Tổng số tiền thu từ hợp đồng cho thuê 272 tháng với Công ty TNHH Một thành viên G là: 60.000.000đ/tháng x 272 tháng = 16.320.000.000đ.

13/ Chi phí xây dựng theo hợp đồng xây dựng với Công ty CP đầu tư phát triển xây dựng số 1 H là 6.000.000.000đ.

14/ Chi phí thuê mặt bằng tại Thương xá L(272 tháng) số tiền: 55.000.000đ/tháng x 272 tháng = 14.960.000.000đ.

15/ Chi phí quản lý cho mặt bằng tại Thương xá L(272 tháng) là: 5.972.000.000đ (tương đương 10% trên doanh thu cho thuê các mục 10 + 11 + 12).

Sau khi lấy doanh thu trừ đi các chi phí (mục 10 + 11 +12 – mục 13 +14 + 15) thì phần còn lại là lợi tức nguyên đơn được hưởng là: 32.788.000.000đ.

Ngoài ra Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày sau khi Công ty N và Công ty CP DVDL A ký hợp đồng ghi ngày 01/01/2016, thì ngày 08/01/2016 bị đơn cũng đã tiến hành bàn giao mặt bằng. Đến ngày 22/02/2016 Công ty CP DVDL A có công văn số 30/DLĐL-KDDT cho rằng hợp đồng ngày 01/01/2016 không đủ tính pháp lý trong khi tại thời điểm đó Công ty CP DVDL A vẫn còn đang cho người khác thuê. Như vậy lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn Công ty CP DVDL A và bị đơn phải chịu trách nhiệm. Thực tế hợp đồng đã được hai bên ký kết vào ngày 08/01/2016 nhưng hai bên thỏa thuận ghi ngày 01/01/2016 để dễ tính tiền thuê mặt bằng, thỏa thuận này là hoàn toàn hợp pháp. Vì vậy việc bị đơn Công ty CP DVDL A tự ý hủy hợp đồng là trái với thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết, vi phạm Điều 312 Luật Thương mại, vi phạm cơ bản trong việc thực hiện hợp đồng (khoản 13 Điều 3 Luật thương mại) dẫn đến gây thiệt hại cho nguyên đơn Công ty N nên căn cứ vào các Điều 300, 302, 303, 304 Luật Thương mại, nguyên đơn có quyền

yêu cầu phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng số 01/HĐMB ngày 01/01/2016.

Theo bản tự khai và trình bày tại phiên tòa của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị L thì:

Căn cứ vào giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (thay đổi lần thứ 10 ngày 30/10/2014) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lâm Đồng cấp, thì người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A là ông Nguyễn Thanh T. Điều lệ của công ty trong giai đoạn này quy định ông T là người đại diện theo pháp luật, nhưng khi thực hiện nhiệm vụ được giao còn phải chấp hành quy chế quản trị nội bộ; đối với Giám đốc điều hành hay Giám đốc nội bộ thì phải thực hiện theo nội dung hợp đồng, trong đó có ông Tạ Hoàng G.

Đến tháng 3/2016 công ty tiến hành đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 11, từ giai đoạn này ông Tạ Hoàng G mới chính thức là người thứ hai đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A.

Như vậy, những hợp đồng ký kết trước tháng 3/2016 của ông Tạ Hoàng G đều phải được sự đồng ý của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc thông qua biên bản họp Hội đồng quản trị. Vì vậy mà hợp đồng mà ông Tạ Hoàng G ký vào tháng 01/2016 là sai. Bản thân ông G cũng đã thấy phần sai sót của mình và đã đề xuất hướng giải quyết là mời Công ty N hủy hợp đồng ngày 01/01/2016 để ký lại hợp đồng mới phù hợp với quy định pháp luật. Đồng ý với ý kiến của ông G, Công ty CP DVDL A tạo điều kiện để ông G và Công ty N ký hợp đồng mới từ đầu tháng 02/2016, ông G đã gửi thông báo đến cho Công ty N thể hiện hợp đồng cũ không đủ tính pháp lý, thông báo tạm ngưng hoặc đình chỉ thi hành hợp đồng, nhằm ngăn chặn phát sinh hậu quả, đồng thời đề nghị giao kết hợp đồng mới nhưng phía Công ty N không hợp tác mà lại khởi kiện tại tòa.

Công ty CP DVDL A đã đồng ý cho ông Hoàng Mạnh H thuê Thương xá L từ tháng 10/2014 cho đến tháng 12/2038 theo Hợp đồng số 60/HĐMB ngày 20/8/2014, sau đó ông H cho ông K'Thành N thuê lại một phần, có sự đồng ý của Công ty CP DVDL A. Cuối tháng 02/2016 ông T mới phát hiện ra ông H sang tên lại cho Công ty N. Căn cứ vào thời điểm ký hợp đồng thì ông G không phải là người đại diện theo pháp luật của Công ty CP DVDL A. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 86, Điều 122, 123, 128 Bộ luật Dân sự thì đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do người không có quyền đại diện xác lập không làm phát sinh nghĩa vụ và lợi ích nào.

Theo đơn thanh lý hợp đồng của ông Hoàng Mạnh H ghi ngày 07/01/2016 thì thời điểm 01/01/2016 hợp đồng của ông H và Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A vẫn còn hiệu lực, đồng thời phần diện tích của ông H cho ông K'Thành N thuê đang tồn tại ngay tại thời điểm này, nên Hợp đồng 01/HĐMB ngày 01/01/2016 do ông Tạ Hoàng G ký kết với Công ty N là giao dịch vô hiệu, do đối tượng không thể thực hiện được (theo khoản 1 Điều 411 Bộ luật dân sự). Trong nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn cho rằng Công ty CP DVDL A đơn phương hủy hợp đồng và yêu cầu bồi thường tổng số tiền là 53.585.000.000đ là không có cơ sở, vì Công ty CP DVDL A không hề giao dịch hay thu nhận khoản tiền gì với Công ty N. Theo lời trình bày của đại diện Công ty N cũng đã khẳng định điều đó rằng, khi ký kết hợp đồng thuê mặt bằng này chỉ giao dịch với ông B (mà ông B chỉ là nhân viên Hợp đồng lao động do Công ty CP DVDL A thuê), cùng thỏa thuận với ông B là trước khi ký hợp đồng, ông B tự soạn thảo hợp đồng, sau đó chuyển cho Công ty N nghiên cứu và chỉnh sửa. Sau khi chỉnh sửa xong, Công ty N chuyển lại cho ông B, sáng ngày 08/01/2016 tại nhà hàng Eros cá hồi đường PN Thạch, Phường 1, Đà Lạt có ông N, ông Lê Văn B, ông Đinh Thiên L (chủ nhà hàng chứng kiến), ông Nguyễn Ngọc P ký vào hợp đồng, sau đó ông B mang về cho ông Tạ Hoàng G ký và đóng dấu, sau khi ông G ký, ông B nhận một số văn bản từ ông H để giao lại cho ông P gồm các giấy tờ: Giấy phép xây dựng Thương xá L (bản sao); biên bản thanh lý hợp đồng với người thuê cũ; sau khi nhận các tài liệu chứng cứ trên, ông Nguyễn Ngọc P chuyển số tiền 8.665.000.000đ vào tài khoản cá nhân của ông B và giao trực tiếp cho ông B số tiền 400.000.000đ tiền mặt, chứ không hề có việc bàn giao mặt bằng giữa đại diện hợp pháp của Công ty CP DVDL A với Công ty N, kể cả sự vắng mặt của ông Hoàng Mạnh H là người đang đứng tên thuê Thương xá La Tulipe, hay theo ông B tự khai. Việc thuê mặt bằng Thương xá L là giữa ông H, ông P thỏa thuận với nhau chứ không phải thỏa thuận trực tiếp với Công ty CP DVDL A. Sau khi nhận tiền của Công ty N, ông B đã giao lại cho ông H, khi nhận được tiền ông H cho ông B 20.000.000đ. Như vậy chứng tỏ việc sang nhượng hợp đồng thuê mặt bằng Thương xá L xảy ra giữa Công ty N và ông Hoàng Mạnh H cùng cá nhân liên quan khác là ông B, Công ty CP DVDL A không biết, chỉ đến khi phát hiện sai sót đã tạo điều kiện khắc phục vì lợi ích lợi nhuận của đôi bên. Nhưng phía Công ty N không hợp tác mà cố tình yêu cầu pháp luật giải quyết, thậm chí đặt ra một số yêu cầu vô căn cứ. Một lần nữa Công ty CP DVDL A khẳng định không biết, không liên quan đến Công ty N.

Vì vậy yêu cầu bồi thường của Công ty N là vô lý, thực tế Công ty CP DVDL A không hề gây thiệt hại gì cho Công ty N, kể cả việc các đối tác của Công ty N xuất trình các hợp đồng làm chứng cứ bồi thường là không có thật, bởi chính những người này đã có lời trình bày rằng, hợp đồng của họ đã chấm dứt vì đã biết hợp đồng thuê giữa Công ty N và Công ty CP DVDL A không thực hiện được và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Hợp đồng thuê mặt bằng được ký giữa Công ty N và ông Tạ Hoàng G là không đúng quy định pháp luật. Ông Tạ Hoàng G đã lợi dụng quyền điều hành của mình để thực hiện hợp đồng nên đây là việc của ông G và Công ty N, không liên quan đến Công ty CP DVDL A. Hiện tại Công ty CP DVDL A vẫn có hai người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Thanh T và ông Tạ Hoàng G. Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án, công ty sẽ tiến hành xử lý kỷ luật ông G. Vì các lý do trên, nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra không trình bày thêm vấn đề nào khác.

Theo bản tự khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Số 1 H trình bày: Ngày 09/01/2016 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Số 1 H đã ký hợp đồng thi công xây dựng công trình tại Thương xá L với Công ty TNHH Du lịch N. Tuy nhiên do Công ty N quá chậm trễ trong việc giao mặt bằng để thi công, như vậy sẽ ảnh hưởng đến hợp đồng cũng như kế hoạch xây dựng của Công ty, khiến Công ty bị thiệt hại trong khâu chuẩn bị máy móc, nhân công, vật tư. Ngày 10/4/2016 Công ty N chính thức thông báo cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Số 1 H biết hợp đồng hai bên đã ký kết không thể thực hiện được, do chủ sở hữu của Thương xá L đã hủy bỏ hợp đồng gốc với Công ty N, từ đó xin thương lượng giải quyết. Vì thế hai bên đã tiến hành lập một văn bản thỏa thuận về việc bồi thường để thanh lý hợp đồng đã ký kết, nên hiện nay chưa yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

2/ Bà Trần Thị Lan trình bày: Ngày 27/01/2016 bà có ký hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH Du lịch N về việc thuê gian hàng tại Thương xá L. Thời hạn thuê cho đến ngày 31/8/2038. Tuy nhiên vừa qua Công ty N đã thông báo hợp đồng nói trên không thể thực hiện được và hai bên đã thỏa thuận bồi thường. Đối với vụ án này bà không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3/ Bà Nguyễn Thanh Xuân trình bày: Ngày 27/01/2016 bà có ký hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH DL N về việc thuê gian hàng tại Thương xá L. Thời hạn thuê cho đến ngày 31/8/2038. Tuy nhiên vừa qua Công ty N đã thông báo hợp đồng nói trên không thể thực hiện được và hai bên đã thỏa thuận bồi thường. Đối với vụ án này bà không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4/ Ông Đinh Thiên Long trình bày: Ngày 28/3/2016 ông có ký hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH DL N về việc thuê gian hàng tại thương xá. Thời hạn thuê cho đến ngày 31/8/2038. Tuy nhiên vừa qua Công ty N đã thông báo hợp đồng nói trên không thể thực hiện được và xin được hủy bỏ. Đối với vụ án này ông không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

5/ Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Một thành viên G (sau đây gọi là Công ty G) ông Nguyễn Bảo L trình bày:

Ngày 10/01/2016 Công ty TNHH Một thành viên G (sau đây gọi là Công ty G) có ký hợp đồng với Công ty TNHH DL N về việc thuê mặt bằng tại Thương xá L. Theo đó Công ty N cam kết tiến hành xây dựng ngay mặt bằng Tầng 3 Thương xá L vì đã có giấy phép xây dựng và cam kết giao mặt bằng này cho Công ty G trong thời hạn không quá 03 tháng. Đến tháng 04/2016 Công ty G đã có văn bản nhắc nhở Công ty N về việc nhanh chóng thực hiện hợp đồng. Ngày 08/4/2016 Công ty N đã hẹn Công ty G và thông báo hợp đồng đã ký kết không thể thực hiện được và xin thương lượng giải quyết. Sau đó hai bên lập biên bản thỏa thuận về việc Công ty N cam kết bồi thường hợp đồng. Đối với vụ án này Công ty G hiện chưa có yêu cầu cụ thể nào.

6/ Ông K'Thành N và bà Lê Thị Mộng T trình bày: Ngày 30/10/2014 vợ chồng ông có ký hợp đồng thuê lại một phần mặt bằng tại Thương xá L của ông Hoàng Mạnh H, việc thuê lại này được sự đồng ý của Công ty CP DVDL A, thời gian thuê là 10 năm, giá cả thuê theo thỏa thuận thì phần nghĩa vụ thuê hàng tháng của ông Hùng đối với Công ty CP DVDL A quy định tại Hợp đồng số 60/HĐMB ngày 20/8/2014 là 55.000.000đ/tháng do ông K'Thành N chủ động nộp trực tiếp cho Công ty CP DVDL A. Đến thời điểm tháng 10/2016 ông K'Thành N vẫn thực hiện nghĩa vụ đều đặn cho Công ty CP DVDL A, Công ty N không có đóng tháng nào như ông Nguyễn Ngọc P trình bày, ông khẳng định một phần mặt bằng tại Thương xá L vợ chồng ông thuê lại của ông Hoàng Mạnh H đang còn hiệu lực, vợ chồng ông không biết ông P là ai cũng như không đồng

ý bàn giao mặt bằng cho ai khác. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và không tranh chấp gì.

7/ Ông Hoàng Mạnh H trình bày: Vào tháng 8/2014 ông có ký Hợp đồng số 60/HĐMB ngày 20/8/2014 thuê toàn bộ Tầng 3 Thương xá L với Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với giá thuê là 55.000.000đ/tháng. Thời gian thuê đến năm 2038, theo thỏa thuận ông chịu trách nhiệm xin giấy phép xây dựng và đầu tư mở rộng mặt bằng thương xá. Sau khi ký hợp đồng với Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A ông có cho vợ chồng ông K'Thành N, bà Lê Thị Mộng T thuê lại một phần diện tích tại Thương xá L với số tiền 55.000.000đ/tháng. Số tiền thuê này ông N phải trả cho ông hàng tháng, để thuận lợi cho việc thực hiện nghĩa vụ thuê mặt bằng với Công ty Du lịch A nên ông có nhờ ông Lê Văn B là người thu tiền của Công ty Du lịch A tại thương xá thu và nộp hộ cho ông. Đến tháng 12/2015 ông có gặp và thỏa thuận với ông Nguyễn Ngọc P là Giám đốc Công ty TNHH Du lịch N, hai bên thống nhất chuyển nhượng Hợp đồng thuê mặt bằng Số 60/HĐMB ngày 20/8/2014 của ông sang cho Công ty N trực tiếp ký hợp đồng thuê với Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với số tiền sang nhượng thỏa thuận là 8.665.000.000đ, trong đó 165.000.000đ là tiền đặt cọc của ông với Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A hiện công ty đang giữ theo thỏa thuận tại Hợp đồng Số 60/HĐMB ngày 20/8/2014 với điều kiện ông phải xin được giấy phép xây dựng Tầng 3 của Thương xá L. Thực hiện thỏa thuận ông đã làm mọi thủ tục và xin được giấy phép xây dựng vào tháng 01/2016, ông đã chuyển giao cho Công ty N các giấy tờ sau đây gồm: 01 Giấy phép xây dựng bản phôi tô có công chứng; biên bản thanh lý hợp đồng giữa ông và Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A (có ghi nội dung là sau khi thanh lý sẽ ký lại hợp đồng với thời hạn còn lại của hợp đồng với Công ty TNHH DL N và giá thuê không thay đổi); hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với Công ty TNHH DL N; biên bản bàn giao mặt bằng giữa Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với Công ty TNHH DL N; đồng thời chuyển giao hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông với vợ chồng ông K'Thành N cho Công ty N, theo thỏa thuận giữa ông và Công ty N thì hợp đồng này vẫn được duy trì với Công ty N cho đến khi ông K'Thành N hết thời hạn thuê là ngày 30/10/2024; số tiền đặt cọc của ông K'Thành N và tiền mặt bằng Công ty N đã thu (có chứng từ). Sau khi ông đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ trên thì ông Nguyễn Ngọc P thông qua ông Nguyễn Văn B đã chuyển cho ông số tiền là 8.665.000.000đ trong đó có 165.000.000đ là tiền đặt cọc của ông với Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A, khoản tiền đặt cọc này được

chuyển sang tên Công ty N để tiếp tục duy trì hợp đồng, lúc này Hợp đồng thuê mặt bằng Số 60/HĐMB ngày 20/8/2014 giữa Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với ông đã được thanh lý và quyền lợi, nghĩa vụ giữa Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với Công ty TNHH DL N được thực hiện theo Hợp đồng số 01/HĐMB ngày 01/01/2016. Nay ông không có tranh chấp với ai trong vụ án này, nên không có yêu cầu gì.

8/ Ông Lê Văn B trình bày: Trước đây ông là nhân viên của Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A, đến năm 2012 thì ông được công ty phân công làm phụ trách an toàn, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và thu tiền mặt bằng tại Thương xá L (từ tầng 1 đến tầng 2). Năm 2014 giữa Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A và ông Hoàng Mạnh H có ký này Hợp đồng thuê mặt bằng Số 60/HĐMB ngày 20/8/2014, tài sản thuê là Tầng 3 của Thương xá L nên ông được phụ trách an toàn, an ninh trật tự phòng cháy chữa cháy và thu tiền mặt bằng tại Tầng 3 của Thương xá L. Toàn bộ số tiền thuê mặt bằng thu được ông đều nộp trực tiếp vào tài khoản của Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A.

Năm 2014 ông H có nhờ ông cùng ông H đi xin giấy phép xây dựng, đến năm 2015 ông H có nói là đã tìm được đối tác là Công ty TNHH DL N, nếu xin được giấy phép xây dựng thì ông Nguyễn Ngọc P sẽ nhận sang nhượng mặt bằng với giá 8.500.000.000đ. Đến tháng 01/2016 ông H có nhờ ông nhận hộ số tiền 8.665.000.000đ, trong đó 8.500.000.000đ là tiền sang nhượng mặt bằng, còn 165.000.000đ là tiền ông H thế chân tại Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A. Khoản tiền trên đã được ông P chuyển vào tài khoản của ông tại Ngân hàng Sacombank vào ngày 08/01/2016. Toàn bộ số tiền này ông đã giao lại cho ông H ngày 09/01/2016, sau khi nhận đủ khoản tiền nói trên, ông H có cho lại ông số tiền là 20.000.000đ.

Việc Công ty TNHH DL N thuê mặt bằng của Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A tại Thương xá L là sau khi Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A đã thanh lý hợp đồng thuê Thương xá L với ông Hoàng Mạnh H. Diễn biến quá trình thanh lý hợp đồng giữa Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với ông Hoàng Mạnh H và việc ký kết lại hợp đồng giữa Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với Công ty N là đúng như ông H và nguyên đơn Công ty N đã trình bày. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

Ngoài ra bà Đỗ Thị D là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Mạnh H và ông Lê Văn B trình bày bổ sung sau khi thỏa thuận với chuyển

nhượng hợp đồng thuê mặt bằng cho Công ty N, ông H đã trực tiếp trao đổi với ông K'Thành N về việc chuyển giao hợp đồng thuê mặt bằng sang Công ty N, do ông K'Thành N có đóng cho ông H số tiền 330.000.000đ, số tiền này ông H đã chuyển cho Công ty TNHH DL N. Công ty TNHH DL N cũng đã đồng ý về việc để cho ông K'Thành N tiếp tục thuê một phần mặt bằng tại Tầng 3 Thương xá L cho đến khi kết thúc thời hạn thuê là ngày 30/10/2024. Đối với hợp đồng giữa ông K'Thành N và ông Hoàng Mạnh H đó là hợp đồng được lập giữa hai bên, không có công chứng. Nay Công ty TNHH DL N khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm Số 01/2017KDTM-ST ngày 12/01/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã tuyên xử:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH DL N về việc “*Tranh chấp hợp đồng kinh doanh thương mại cho thuê mặt bằng và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*” đối với Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A;

Buộc Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH DL N số tiền **37.685.000.000đ** (*ba mươi bảy tỷ, sáu trăm tám mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa trả xong khoản tiền nói trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Về án phí: buộc Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A (bị đơn) phải chịu 145.685.000đ (*một trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm tám mươi lăm ngàn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; buộc Công ty TNHH DL N (nguyên đơn) phải chịu 123.900.000đ (*một trăm hai mươi ba triệu, chín trăm ngàn đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ vào số tiền 80.792.500đ tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH DL N (nguyên đơn) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0001562 ngày 04/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt; Công ty TNHH DL N (nguyên đơn) còn phải nộp 43.107.500đ (*bốn mươi ba triệu, một trăm lẻ bảy ngàn năm trăm đồng*) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 18/01/2017 nguyên đơn Công ty TNHH DL N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện mà Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/01/2017 bị đơn Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Thành, bà Lê Thị Mộng T có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết phần của ông bà liên quan đến việc thuê lại mặt bằng của ông Hoàng Mạnh H nhằm đảm bảo quyền lợi của ông bà trong việc tiếp tục kinh doanh mặt bằng này.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn Công ty N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là HĐXX) xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền 49.976.552.000đ do vi phạm hợp đồng đã ký đây là thiệt hại thực tế mà Công ty N đã phải chịu trong thời gian thực hiện hợp đồng với Công ty CP DV DL A.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày Hợp đồng số 01/HĐMB ngày 01/01/2016 giữa Công ty N và Công ty CP DV DL A đã phát sinh hiệu lực và có giá trị bắt buộc các bên phải thực hiện theo quy định của Luật thương mại, ông Tạ Hoàng G là Giám đốc có đầy đủ thẩm quyền ký giao dịch này theo Điều 3 Luật Doanh nghiệp, căn cứ Điều 314 Luật Thương mại yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm Hợp đồng dẫn đến việc hủy hợp đồng. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường số tiền do bị thiệt hại là 49.976.552.000đ.

Bị đơn Công ty CP DV DL A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng vô hiệu và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xác định Hợp đồng số 01/HĐMB ngày 01/01/2016 đã ký giữa Công ty N và Công ty CP DV DL A ghi không đúng ngày thực hiện ký kết và ông Tạ Hoàng G không có thẩm quyền ký kết hợp đồng này theo Điều lệ của

công ty, sau khi phát hiện công ty đã đề nghị ký lại hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý mà khởi kiện ra Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông K'Thành N, bà Lê Thị Mộng T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông K'Thành N, bà Lê Thị Mộng T có đơn xin xét xử vắng mặt nội dung đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị D là người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Mạnh H và ông Lê Văn B vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác như Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng Số 1 H; Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên G, bà Trần Thị L; bà Nguyễn Thanh X; ông Đinh Thiên L đều có đơn xin xét xử vắng mặt nội dung đơn xin xét xử vắng mặt trình bày tranh chấp giữa các đương sự với Công ty N đã được thỏa thuận giải quyết xong và không có yêu cầu gì khác.

Tòa án có triệu tập ông Tạ Hoàng G Giám đốc điều hành Công ty CP DVDL A và ông Lê Hồng K Trưởng phòng KH&ĐT của Công ty CP DVDL A đến phiên tòa để làm rõ một số vấn đề có liên quan đến việc giao kết hợp đồng nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc Thẩm phán và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, đồng thời đề nghị HĐXX căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm Số 01/2017KDTM-ST ngày 12/01/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt do cấp sơ thẩm chưa làm rõ một số nội dung có liên quan đến việc giao kết hợp đồng giữa Công ty N và Công ty CP DVDL A và một số vấn đề có liên quan đến các yêu cầu bồi thường, yêu cầu phạt vi phạm của nguyên đơn. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Đà Lạt giải quyết lại theo trình tự thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra lại tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát và qua xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty N;

yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty CP DV DL A và yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông K'Thành N, bà Lê Thị Mộng T, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:*

Đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại giữa nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Du lịch N và bị đơn Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A, đối tượng tranh chấp trong hợp đồng là thỏa thuận thực hiện quan hệ thuê và cho thuê mặt bằng gồm diện tích toàn bộ mặt sàn lầu 2 trở lên tại Thương xá L theo Giấy phép xây dựng số 166/GPXD-QHKT ngày 28/12/2015 của Sở Xây dựng Lâm Đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 243105 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng cấp cho Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A ngày 17/8/2005 giữa bên cho thuê là Công ty CP DV DL A và bên thuê là Công ty TNHH DL N theo quy định tại Khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” là chưa đầy đủ. Để áp dụng đúng pháp luật giải quyết trong vụ án kinh doanh thương mại, cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về hợp đồng kinh doanh thương mại thuê mặt bằng và tranh chấp về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại do một bên đề nghị hủy hợp đồng”.

[2] *Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty N; yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty CP DV DL A và yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông K'Thành N, bà Lê Thị Mộng T.*

Hội đồng xét xử thấy rằng, qua lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, qua xem xét các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các bên đương sự có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa làm rõ bản chất của Hợp đồng số 01/HĐMB ngày 01/01/2016 giữa Công ty N và Công ty CP DV DL A là hợp đồng độc lập hay hợp đồng có mối quan hệ kế thừa từ Hợp đồng số 60/HĐMB ngày 20/8/2014 ký giữa Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A với ông Hoàng Mạnh H; chưa làm rõ vai trò và trách nhiệm của ông Tạ Hoàng G; chưa làm rõ vai trò trách nhiệm tham gia vào biên bản bàn giao ngày 08/01/2016 của ông Lê Hồng K (Trưởng Phòng Kinh doanh & Đầu tư của Công ty CP DV DL A) và vai trò trách nhiệm của ông Lê Văn B trong việc thu tiền thuê mặt bằng hàng tháng đối với vợ chồng ông K'Thành N hay đối với Công ty N; chưa làm rõ mục đích và hiệu lực của biên bản thanh lý hợp đồng giữa Công ty CP DV DL A với ông Hoàng Mạnh H và vai trò trách

nhệm của ông Hoàng Mạnh H đối với việc ký kết Hợp đồng số 01/HĐMB ngày 01/01/2016 giữa Công ty CP DVDL A với Công ty N liên quan đến khoản tiền 8.665.000.000 đồng; cần làm rõ thêm khoản tiền 400.000.000đ mà Công ty N chuyển cho ông Lê Văn B là khoản tiền gì, có khoản tiền này hay không và các yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế; cần làm rõ quá trình thực hiện Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty CP DVDL A để xác định có hay không có thẩm quyền giao kết hợp đồng của Giám đốc công ty đối với Hợp đồng số 01/HĐMB ngày 01/01/2016. Bản án sơ thẩm cũng chưa làm rõ các diễn biến sau khi hai bên ký kết hợp đồng có những nội dung trao đổi gì, ý chí của các bên trong việc thực hiện hợp đồng; chưa làm rõ lý do Công ty CP DVDL A yêu cầu hủy Hợp đồng Số 01/HĐMB ngày 01/01/2016, hủy để chấm dứt hợp đồng hay hủy để ký lại hợp đồng mới, nội dung đề xuất của các bên là như thế nào, qua đó mới xác định được có hay không có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng và xác định lỗi. Mặc dù tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, HĐXX đã yêu cầu các đương sự cung cấp bổ sung chứng cứ có liên quan đến các vấn đề tranh chấp trong vụ án nhưng vẫn không thể khắc phục được những thiếu sót trên. Đây là vụ án Kinh doanh thương mại liên quan đến việc xử lý hậu quả với giá trị thiệt hại rất lớn đối với nguyên đơn và bị đơn cũng như liên quan đến quan hệ chuyển giao quyền thuê mặt bằng giữa ông Hoàng Mạnh H và Công ty CP DVDL A đối với Công ty N. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng cho rằng có một số vấn đề liên quan đến vụ án như vai trò, trách nhiệm của ông Hoàng Mạnh H, ông Tạ Hoàng G, ông Lê Văn B, ông Lê Hồng K và vấn đề liên quan đến việc xây dựng, cũng như việc thực hiện các Hợp đồng mà nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại vẫn còn nhiều điểm chưa rõ ràng và đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại, ý kiến của Viện kiểm sát là có căn cứ cần chấp nhận. Do vậy, cần hủy Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm Số 01/2017/KDTM-ST ngày 12/01/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền. Từ những nhận định trên nên chưa có đủ căn cứ để xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty N, bị đơn Công ty CP DVDL A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Thành N, bà Lê Thị Mộng T đối với bản án sơ thẩm nói trên.

Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự không phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Tiền án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm sẽ được ấn định khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Hủy Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm Số 01/2017/KDTM-ST ngày 12/01/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết lại theo trình tự thủ tục chung.

Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn Du lịch N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số AA/2015/0008057 ngày 18/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Đà Lạt.

Hoàn trả cho bị đơn Công ty cổ phần Dịch vụ du lịch A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số AA/2015/0008070 ngày 24/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Đà Lạt.

Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K'Thành N, bà Lê Thị Mộng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số AA/2015/0008069 ngày 24/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Đà Lạt.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND TP.Đà Lạt (02);
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Hồng

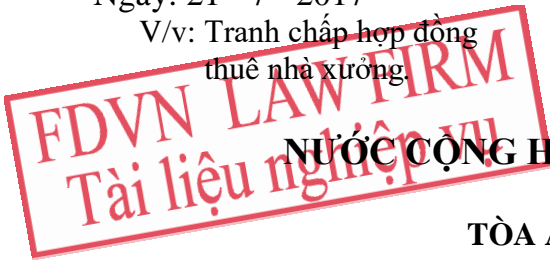
**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 03/2017/KDTM - PT

Ngày: 21 - 7 - 2017

V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà xưởng.



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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Đức Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mừng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 21/7/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2017/TLPT-KDTM ngày 11/4/2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng”. Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2017/DSST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2017/QĐPT-TC ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH T; địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1976 - là Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc công ty TNHH T; địa chỉ: tổ 7, phường H, thành phố P, tỉnh Hà Nam, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lại Thu Trang và ông Trần Tuấn Anh - Luật sư của Công ty Luật hợp danh Minh Bạch thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ; địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1976; nơi đăng ký tạm trú: Tiểu khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam; địa chỉ cư trú: Số

151, đường V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - là Chủ tịch kiêm Giám đốc công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị H: Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 27, phường Đ, quận H, Tp Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc Khanh - Luật sư văn phòng Luật sư Nam Việt thuộc Đoàn Luật sư Tp Hà Nội, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng: Chị Mai Thị Y, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện Th, tỉnh Hà Nam, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị H - là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ ông Đào Ngọc T trình bày:

Khoảng tháng 8 năm 2013, bà Đoàn Thị H gặp ông Đào Ngọc T đặt vấn đề thuê văn phòng và nhà xưởng của Công ty T để làm trụ sở và cơ sở sản xuất nhôm thanh cửa cuốn của Công ty Đ. Ngày 10/10/2013 Công ty T (Bên B) và Công ty Đ (Bên A) đã ký Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV-HĐKT với nội dung: Công ty T cho Công ty Đ thuê 300m² nhà để làm văn phòng công ty. Thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng với giá 6.600đ/tháng/m² chưa bao gồm 10% VAT. Sau khi nhận bàn giao mặt bằng bên A thanh toán ngay cho bên B 06 tháng tiền thuê nhà, các lần sau thanh toán 03 tháng một lần vào ngày 15 của tháng đầu tiên kỳ thanh toán.

Ngày 25/01/2014 Công ty T và Công ty Đ tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT với nội dung: Công ty T cho Công ty Đ thuê 1.330m² kho để Công ty Đ làm nơi sản xuất, bao gồm 1.200m² kho chính và 130m² kho phụ; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng với giá 25.000.000đ/tháng đã bao gồm 10% VAT. Bên B miễn cho bên A 03 tháng tiền thuê nhà, sau đó thanh toán 03 tháng một lần vào ngày 15 của tháng đầu tiên kỳ thanh toán. Thời hạn tính từ ngày 25/4/2014.

Sau khi ký hợp đồng thuê văn phòng và nhà xưởng, Công ty Đ đã tiến hành lắp đặt thiết bị và máy móc đi vào sản xuất nhưng không thanh toán tiền thuê văn phòng và nhà xưởng theo như 02 hợp đồng đã ký kết với lý do Công ty mới đi vào sản xuất nên chưa có tiền.

Do khu vực nhà xưởng có chỗ làm văn phòng nên Công ty Đ không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà làm văn phòng. Ngày 20/11/2014 hai công ty đã ký Biên bản

thanh lý hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013, kết thúc trước thời hạn thuê theo đó hai bên chấm dứt việc thuê văn phòng từ ngày 20/11/2014.

Cuối năm 2014 Công ty T có nhu cầu ký lại hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty Đ để sửa đổi thời hạn thuê và giá thuê. Sau khi thống nhất, ngày 05/01/2015 Công ty T (Bên B) và Công ty Đ (Bên A) ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT với nội dung: Bên B cho bên A thuê 1.330m² kho để làm nơi sản xuất. Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 30.000.000đ/tháng. Bên A thanh toán cho bên B tiền thuê nhà xưởng 06 tháng một lần vào tháng đầu tiên kỳ thanh toán. Ngày 27/7/2015 Công ty Đ đã trả tiền thuê cho Công ty T 180.000.000đ cho 06 tháng thuê là tháng 01- 6/2015.

Từ tháng 7/2015 đến nay công ty Đ không thanh toán tiền thuê nhà xưởng theo hợp đồng ký ngày 05/01/2015 nên đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng. Công ty T đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng công ty Đ không thanh toán. Vì vậy Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ký ngày 05/01/2015. Buộc Công ty Đ chuyển tài sản ra khỏi diện tích nhà xưởng 1.330m² đã cho thuê.

Yêu cầu Công ty Đ thanh toán tiền thuê nhà xưởng tạm tính từ 7/2015 đến ngày 06/3/2017 tiền thuê và lãi của tiền thuê với số tiền: 652.875.000đ.

Đối với Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV-HĐKT ngày 10/10/2013 do hai bên đã thỏa thuận giải quyết được với nhau nên Công ty T rút yêu cầu khởi kiện và không đề nghị Tòa án giải quyết.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Đoàn Thị H xác định:

Năm 2013 Công ty Đ do bà làm giám đốc và Công ty T do ông Đào Ngọc T làm giám đốc ký Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013 với nội dung Công ty Đ thuê của Công ty T 300m² nhà thuộc khu nhà 02 tầng với giá 6.600đ/m² thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Tháng 01/2014 Công ty Đ tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 với Công ty T để thuê 1.330m² nhà xưởng dùng làm cơ sở sản xuất. Thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê 25 triệu đồng/tháng, khi bàn giao hai bên không lập biên bản bàn giao hiện trạng.

Tháng 7/2014 bà H và ông Nguyễn Văn L - Thành viên của Công ty T thỏa thuận: Ông L bán cho bà H 50% góp vốn của Công ty T với giá 6 tỷ đồng. Bà H trả trước 2 tỷ đồng, nhận trả Ngân hàng NNPTNT tỉnh Hà Nam 2,5 tỷ đồng, còn nợ ông L 1,5 tỷ đồng khi trả hết thì ông L sẽ làm thủ tục chuyển sở hữu cổ phần tại Sở

kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Nam. Đối với việc mua bán phần vốn góp của ông L có trong Công ty T, bà H xác định bà và ông L mới làm giấy viết tay về việc mua bán, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và chưa làm thủ tục để xác định bà H là thành viên góp vốn của Công ty T.

Tháng 7/2015 ông T có nói với bà H ký thêm một hợp đồng thuê nhà xưởng mới để tránh việc kiểm tra của cơ quan Nhà nước và việc ký hợp đồng này chỉ là hình thức cho Công ty T hợp thức hóa giấy tờ; còn Công ty Đ vẫn được quyền sử dụng nhà xưởng mà không phải trả tiền thuê. Bởi vì bà H đã mua 50% cổ phần Công ty T, sự việc thỏa thuận này có chị Y biết. Vì tin tưởng lời nói của ông T cũng như đã chuyển tiền mua cổ phần cho ông L nên bà H đã ký thêm hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 với thời hạn thuê nhà xưởng là 02 năm kể từ ngày ký và giá thuê 30 triệu đồng/tháng. Ngày 27/7/2015 Công ty Đ đã chuyển 180 triệu đồng cho Công ty T qua tài khoản. Sau đó mấy ngày ông T đã mang 180 triệu đồng trả lại như đã cam kết; việc trả lại số tiền này có chị Y biết nhưng hai bên không làm giấy tờ biên nhận, phiếu thu.

Nếu Tòa án không công nhận việc bà H được quyền sử dụng nhà xưởng của Công ty T thì bà buộc Tòa án buộc Công ty T trả lại Công ty Đ 586.966.000đ tiền đầu tư nâng cấp, xây mới, sửa chữa nhà văn phòng, nhà điều hành, khu nhà xưởng và một máy biến áp điện. Yêu cầu ông T, ông L trả lại bà H toàn bộ tiền trả lãi ngân hàng và đáo nợ liên quan đến việc mua bán phần vốn góp với ông L là 1.544.500.000đ theo Giấy nộp tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

Nay bà H xác định đã mua lại phần vốn góp của Công ty T từ ông L thì Công ty Đ được quyền sử dụng văn phòng, nhà xưởng như đã thỏa thuận mà không phải trả tiền thuê từ tháng 7/2014 đến nay. Việc mua bán cổ phần vốn góp và thỏa thuận này đã thể hiện bằng các phiếu chi của Công ty Đ thanh toán tiền cho ông L và ông T cũng như Công ty T đã không có bất kỳ yêu cầu đòi tiền thuê văn phòng và nhà xưởng từ tháng 7/2014 đến nay. Chỉ đến khi Tòa báo gọi và cung cấp tài liệu thì bà H mới biết Công ty T có văn bản về vấn đề này. Việc ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 là giả cách vì thời điểm thực chất ký hợp đồng là vào tháng 7/2015 mà không phải được ký vào 05/01/2015. Bởi vì Công ty Đ chuyển tiền thuê nhà xưởng cho Công ty T vào 27/7/2015 mà không phải tháng đầu tiên của kỳ thanh toán (tháng 01/2015) như đã thỏa thuận, việc này có sự chứng kiến của chị T - Kế toán Công ty T và chị Y - Kế toán Công ty Đ.

Vì vậy bà H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Công ty T do Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 giữa hai công ty vẫn còn hiệu lực, hai Công ty phải thực hiện theo hợp đồng này. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 không có giá trị vì là hợp đồng giả cách do ông T gian dối. Đồng thời do bà H đã mua 50% cổ phần của Công ty T từ ông L nên

được quyền sử dụng 50% đất và nhà xưởng của Công ty T và thực tế bà H sử dụng bằng việc để Công ty Đ sử dụng nhà xưởng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 mà không phải trả tiền thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L xác định: Nhất trí với đơn khởi kiện của ông Đào Ngọc T.

Đối với yêu cầu của bà H buộc Công ty T và ông Đào Ngọc T trả lại bà H tiền liên quan đến việc mua bán phần vốn của ông L có trong Công ty T, ông L xác định ông đang khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán cổ phần vô hiệu và Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam đang thụ lý giải quyết nên không giải quyết trong vụ án này.

Đối với việc bà H xác định ông L và ông T thỏa thuận khi ông L bán phần vốn góp trong Công ty T cho bà H thì bà H được quyền sử dụng nhà văn phòng và nhà xưởng mà Công ty Đ thuê của Công ty T và không phải trả tiền thuê là không đúng.

Quá trình giải quyết vụ án ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không đề nghị giải quyết Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013.

Đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015.

Buộc Công ty Đ trả lại toàn bộ nhà xưởng thuê theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 và thanh toán tiền thuê nhà xưởng.

Đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

Quá trình giải quyết bà H rút các yêu cầu:

Buộc ông T, ông L trả lại toàn bộ khoản tiền liên quan đến việc mua bán phần vốn góp với ông L là 1.544.500.000đ như tài liệu bà xuất trình.

Buộc Công ty T phải trả Công ty Đ tiền sửa chữa nhà xưởng 586.966.000đ và một máy biến áp điện.

Bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T.

Từ những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/KDTM-ST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 244, khoản 2 Điều 227, Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 390, Điều 391, Điều 392, khoản 4 Điều 404, Điều 405, khoản 1 Điều 414, khoản 1 Điều 423, các khoản 1, 2 Điều 424, khoản 2 Điều 487, Điều 493, Điều 494, Điều 495, Điều 496, Điều 499, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 283, Điều 306 Luật Thương mại.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước.

1. Chấp nhận đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T. Xác định Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ chấm dứt từ ngày 05/01/2015; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ chấm dứt từ ngày 05/01/2017.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ chuyển toàn bộ tài sản của công ty ra khỏi nhà xưởng và bàn giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T toàn bộ nhà xưởng được xác định theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015, gồm: 1.330m² kho bao gồm 1.200m² kho chính và 130m² kho phụ tại tiểu khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam có vị trí: Phía Nam giáp đường 21A, phía Bắc giáp trạm điện, phía Đông giáp Công ty V, phía Tây giáp đường đi chung. Hình dáng kho: Kho kết cấu bằng thép bán mái tôn sơn màu xanh, kho hình hình chữ nhật. Phần kho chính chiều dài 60m, chiều rộng 20m, chiều cao 7,5m, tổng diện tích 1.200m²; phần kho phụ (bán mái) gồm 05 gian, chiều dài 30m, chiều rộng 4,3m, tổng diện tích 130m².

3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T tiền thuê nhà xưởng từ tháng 7/2015 đến ngày 12/01/2017 số tiền 548.000.000đ và tiền lãi do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 49.680.000đ. Tổng cộng là 597.680.000đ.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm.

Ngày 17/3/2017 bà Đoàn Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xử: Bác đơn khởi kiện của Công ty T; hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/01/2017 của Thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Bình Lục ký với nội dung cấm Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ sử dụng và khai thác công năng nhà xưởng diện tích 1.330m² tại tiểu khu B Long, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị H là ông Nguyễn Xuân S và nguyên đơn là ông Đào Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử được thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về thời gian công ty Đ phải dịch chuyển tài sản máy móc, trả lại toàn bộ nhà xưởng và số tiền thuê là 350.000.000 đồng cho công ty T chậm nhất vào ngày 31/12/2017. Hai bên không đề nghị Tòa án giải quyết về khoản tiền thuê mà bên Công ty T kéo dài thời gian thuê cho Công ty Đ đến ngày 31/12/2017. Theo như thỏa thuận thì phía ông Đào Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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, nghe lời trình bày của đương sự, nghe kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án. Tòa án nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Công ty TNHH T và công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ ký kết các hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2013/TV-HĐKT ngày 10/10/2013; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015. Quá trình thực hiện hợp đồng công ty TNHH Đ không thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho công ty TNHH T nên công ty T đã khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng và thanh toán tiền thuê theo quy định của pháp luật. Vì vậy Tòa án nhân dân huyện Bình Lục đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điều 30; điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty TNHH T đại diện là ông Đào Ngọc T yêu cầu Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ đại diện là bà Đoàn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà xưởng tính đến ngày

06/3/2017 tổng cộng là 652.875.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ phải có trách nhiệm thanh toán cho công ty TNHH T tiền thuê nhà xưởng là 548.000.000đ và tiền lãi do không thực hiện nghĩa vụ là 49.680.000đ. Tổng cộng là 597.680.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện hai bên đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận giữa Công ty T và Công ty Đ với nội dung: Công ty Đ sẽ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty T số tiền 350.000.000đ và dịch chuyển tài sản trả lại nhà xưởng cho Công ty T chậm nhất vào ngày 31/12/2017. Xét thấy thỏa thuận trên của các đương sự là tự nguyện, đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với thời hạn thuê được hai bên thỏa thuận kéo dài đến ngày 31/12/2017 nhưng không đề nghị Tòa án giải quyết thêm khoản tiền thuê trong thời gian kéo dài này nên hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[3] *Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:* Trong quá trình xét xử Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ - BPKCTT ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục đối với Công ty Đ cấm thực hiện hành vi nhất định theo khoản 12 điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đào Ngọc T đề nghị hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo việc thực hiện thỏa thuận giữa hai bên về việc kéo dài thời hạn thuê đến ngày 31/12/2017. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận đề nghị này của phía nguyên đơn và ra ngay Quyết định hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[4] *Về án phí kinh doanh thương mại:*

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận nhất trí bị đơn phải chịu toàn bộ án phí nên công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/KDTM-ST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

Áp dụng Điều 5; khoản 1 Điều 30; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 244; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 390; Điều 391; Điều 392; khoản 4 Điều 404; Điều 405; khoản 1 Điều 414; khoản 1 Điều 423; khoản 1, 2 Điều 424; khoản 2 Điều 487; Điều 493; Điều 494, 495, 496, 499, 500 Bộ luật dân sự 2005.

Áp dụng Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013 giữa Công ty TNHH T và Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T đối với việc xác định: Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 giữa Công ty TNHH T và Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ chấm dứt từ ngày 05/01/2015; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 giữa Công ty TNHH T và Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ chấm dứt từ ngày 05/01/2017.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của Công ty TNHH T và Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ về việc thanh toán tiền thuê nhà xưởng như sau: Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ thanh toán tiền thuê nhà xưởng từ tháng 7/2015 đến ngày 05/01/2017 cho Công ty TNHH T số tiền là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) chậm nhất vào ngày 31/12/2017.

4. Ghi nhận sự thỏa thuận của Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ và Công ty TNHH T về việc dịch chuyển toàn bộ tài sản, máy móc, thiết bị ra khỏi nhà xưởng của Công ty TNHH T như sau: Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ sẽ dịch chuyển toàn bộ tài sản, máy móc, thiết bị của công ty ra khỏi nhà xưởng thuê của Công ty TNHH T để trả lại nhà xưởng của Công ty TNHH T gồm: 1.330m² kho (trong đó có 1.200m² kho chính và 130m² kho phụ) tại tiểu khu B, thị trấn B, huyện B có vị trí: Phía Đông giáp công ty V, phía Tây giáp đường đi chung, phía Nam giáp đường 21A, phía Bắc giáp trạm điện.

Hình dáng kho: Kết cấu bằng thép lợp mái tôn, sơn màu xanh, kho hình chữ nhật. Phần kho chính chiều dài 60m, chiều rộng 20m, chiều cao 7,5m. Tổng diện tích 1.200m². Phần kho phụ bán mái 5 gian, chiều dài 30m, chiều rộng 4,3m, tổng diện tích 130m².

Thời gian: Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ phải dịch chuyển toàn bộ tài sản, máy móc, thiết bị chậm nhất vào ngày 31/12/2017.

5. Về hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ - BPKCTT ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam; được thực hiện theo Quyết định số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

6. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ đại diện theo pháp luật là bà Đoàn Thị H phải chịu 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Công ty TNHH T không phải chịu: Trả lại ông Đào Ngọc T số tiền 10.013.000đ (Mười triệu không trăm mười ba nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0000911 ngày 22/8/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Lục.

7. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ đại diện theo pháp luật là bà Đoàn Thị H phải chịu 2.000.000đ. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 2.000.000đ theo biên lai thu tiền số AA/2015/0000950 ngày 17 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Lục. Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND huyện Bình Lục ;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Chi cục THADS huyện Bình Lục;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Mai Hương

**TÒA ÁN KINH TẾ TÒA ÁN
NHÂN DÂN TỐI CAO
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
Quyết định giám đốc thẩm
Số: 07/2008/KDTM-GĐT**

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

Hà Nội, Ngày 30 tháng 09 năm 2008

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê mặt

FDVN LAW FIRM
bằng
Tài liệu nghiệp vụ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

Ngày 30 tháng 9 năm 2008, tại trụ sở Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh, thương mại tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Tổng công ty dệt may Việt Nam (nay là Tập đoàn dệt may Việt Nam).

Địa chỉ: 25 Bà Triệu, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội (địa chỉ văn phòng đại diện Tập đoàn dệt may Việt Nam tại thành phố Hồ Chí Minh), do ông Trần Lê Hỷ là Tổng Giám đốc Công ty thương mại dệt may thành phố Hồ Chí Minh làm đại diện theo ủy quyền của Tổng giám đốc Tập đoàn may Việt Nam.

Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại Hải Vinh.

Địa chỉ: 88A Truong Tre, phường Linh Xuân, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh, do ông Hà Minh Hải – Giám đốc Công ty làm đại diện.

NHẬN THẤY

Theo trình bày của Nguyên đơn tại đơn khởi kiện số 500/TC-HC ngày 06/11/2004 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thì:

Ngày 02/07/1997, Tổng Công ty Dệt may Việt Nam (nay là Tập đoàn dệt may Việt Nam) – bên A và Công ty TNHH thương mại Hải Vinh – bên B ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 07-97/TMB, với nội dung:

“Bên A cho bên B thuê toàn bộ mặt bằng và cơ sở vật chất (cụm từ: “mặt bằng và cơ sở vật chất” được gọi tắt là mặt bằng) hiện có của bên A tại ấp Mỹ Hòa 1, xã Tân Xuân,

huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh (trụ sở ROSVIETIMPEX cũ) để bên B tổ chức sản xuất, gia công giày xuất khẩu... Mặt bằng bao gồm: Văn phòng làm việc, nhà kho, bãi Container, nhà nghỉ cán bộ công nhân viên, nhà để xe tải, để xe cán bộ công nhân viên, trạm biến thế (150KVA), và các công trình phụ khác...; Tổng mặt bằng cho thuê trong khuôn viên hiện hữu có diện tích # 15.700m² ...;

Thời hạn hợp đồng thuê kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 30/9/2007...; Thời hạn tính tiền thuê theo hợp đồng là 10 năm, kể từ ngày 01/10/1997 đến hết ngày 30/9/2007...;

Giá thuê: Trong 6 năm đầu tiên, kể từ ngày 01/10/1997, giá thuê ổn định là 17.500USD/tháng. Kể từ năm thứ 7 trở đi, giá thuê được tính tăng thêm 1.500USD/tháng, cụ thể tiền thuê mỗi tháng là 19.000USD;

Tổng giá trị hợp đồng là: 2.172.000USD;

...Bên B thanh toán trước tiền thuê mặt bằng cho bên A mỗi tháng một lần trong vòng 05 ngày đầu mỗi tháng...Nếu bên B thanh toán chậm tiền thuê theo quy định sẽ chịu lãi suất thanh toán chậm là 0,05% mỗi ngày, nhưng không được chậm quá 01 tháng...Tiền thuê được thanh toán bằng tiền Việt Nam tính theo tỷ giá bình quân mua vào hoặc bán ra của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam được công bố tại thời điểm thanh toán...;

Công ty TNHH thương mại Hải Vinh được quyền xây dựng kéo dài thêm kho...để làm xưởng sản xuất; lắp đặt trạm biến thế; xây dựng đài nước...; Tất cả chi phí liên quan đến các công việc nói trên do Công ty TNHH thương mại Hải Vinh tự chịu...; Khi có nhu cầu cần cải tạo, xây dựng cơ sở vật chất khác thì có thông báo trước cho bên A bằng văn bản...;

Bên cho thuê cung cấp cho bên B hồ sơ quyền sở hữu mặt bằng cho thuê và các bản vẽ thiết kế của các công trình xây dựng cơ sở hạ tầng hiện có trong vòng 10 ngày sau khi ký hợp đồng.

Điều khoản bắt buộc: Sau khi hết hạn hợp đồng mà các bên không thống nhất được việc gia hạn thì bên B sẽ bàn giao lại toàn bộ mặt bằng đã thuê cho bên A; Phần đầu tư thêm được bên B chuyển giao cho bên A không tính tiền, ngoại trừ các bộ vì kèo thép vẫn thuộc quyền sở hữu của bên B. Bên B có thể thỏa thuận một chuyên nhượng lại cho bên A các bộ vì kèo nói trên nếu bên A có nhu cầu...Nếu một trong hai bên đơn phương hủy bỏ hợp đồng với bất cứ lý do gì, đều phải bồi thường toàn bộ các chi phí thiệt hại cho bên kia do hợp đồng bị hủy bỏ phát sinh ra...; Khi kết thúc hợp đồng, bên B được quyền thu hồi lại toàn bộ máy móc và trang thiết bị (kể cả trạm biến thế đã đầu tư thêm) mà bên B đã đưa vào hoạt động.

Hết hạn hợp đồng, trong vòng 30 ngày các bên phải tiến hành thanh lý...”.

Ngoài ra, trong năm 1999, 2002 và 2003, hai bên còn ký ba phụ kiện hợp đồng số 01, 02 và 03 điều chỉnh giá thuê mặt bằng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 07-97/TMB nói trên.

Do Công ty TNHH thương mại Hải Vinh không thanh toán tiền thuê mặt bằng theo đúng quy định của Hợp đồng, nên Tổng Công ty Dệt may Việt Nam có đơn khởi kiện ngày 06/11/2004, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh : Buộc Công ty TNHH thương mại Hải Vinh thanh toán tiền thuê mặt bằng của năm 2003 và 9 tháng đầu năm 2004 là 3.631.320.000 đồng và trả lại mặt bằng đã thuê. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 09/01/2008, nguyên đơn yêu cầu bị đơn: thanh toán 12.648.060.480 đồng bao gồm tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/01/2003 đến ngày 30/11/2007 và lãi chậm trả với mức lãi suất 1%/tháng; thanh lý hợp đồng và trả lại mặt bằng.

Bị đơn xác nhận còn nợ tiền thuê kho tính từ ngày 01/01/2003 đến 30/11/2007 là 10.202.780.480 đồng; không đồng ý trả lãi và trả mặt bằng; yêu cầu Tòa án “xem xét lại tư cách chủ thể pháp lý của Tổng công ty dệt may đối với quyền sử dụng đất của mặt bằng...”; yêu cầu xem xét phần phát sinh do bị đơn đầu tư xây dựng nhà kho tổng giá trị là 10.463.550.000 đồng.

Tại Quyết định số 59/2008/QĐ-KDTM-ST ngày 09/01/2008, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

“Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, như sau:

1. Tập đoàn dệt may Việt Nam và Công ty TNHH thương mại Hải Vinh thống nhất thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng số 07/97/TMB ký ngày 02/7/1997 giữa Tổng Công ty Dệt may Việt Nam nay là Tập đoàn dệt may Việt Nam và Công ty TNHH thương mại Hải Vinh.

2. Công ty TNHH thương mại Hải Vinh xác nhận còn nợ và cam kết trả nợ cho Tập đoàn dệt may Việt Nam số tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/01/2003 đến ngày 30/11/2007 là 10.202.280.000 đồng. Các bên thỏa thuận không tính tiền thuê mặt bằng từ 01/12/2007 đến 30/6/2008.

Về thời gian trả nợ: Các bên thỏa thuận như sau:

- Chậm nhất đến ngày 10/3/2008 Công ty TNHH thương mại Hải Vinh trả 1.000.000.000 đồng;

- Chậm nhất đến ngày 10/4/2008 Công ty TNHH thương mại Hải Vinh trả 1.000.000.000 đồng;

- Chậm nhất đến ngày 10/5/2008 Công ty TNHH thương mại Hải Vinh trả 1.000.000.000 đồng;

- Số nợ còn lại Công ty TNHH thương mại Hải Vinh trả hết cho Tập đoàn dệt may Việt Nam chậm nhất vào 30/6/2008...;

3. V có trách nhiệm tháo dỡ các bộ vì kèo thép thuộc phần đầu tư thêm của Công ty TNHH thương mại Hải Vinh, thu hồi lại toàn bộ máy móc và trang thiết bị (kể cả trạm biến

thế đã đầu tư thêm) để trả mặt bằng nhà xưởng tại địa chỉ ấp Mỹ Hòa 1, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn cho Tập đoàn dệt may Việt Nam.

Thời hạn hoàn trả mặt bằng chậm nhất vào ngày 30/6/2008...”

Ngày 28/02/2008, Công ty TNHH thương mại Hải Vinh có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị số 11/KN-VKSTC-V12 ngày 14/8/2008, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng xét xử Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm, hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2008/QĐ-KDTM-ST ngày 09/01/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung, với lý do:

Tại biên bản phiên tòa ngày 09/01/2008 các bên đương sự còn đưa ra các yêu cầu khác nhau và chưa thống nhất về số tiền nợ và khoản tiền lãi, phía bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét phần giá trị đã đầu tư thêm. Biên bản phiên tòa ngày 09/01/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh không thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận của Công ty TNHH thương mại Hải Vinh cam kết trả nợ cho Tập đoàn dệt may Việt Nam số tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 01/01/2003 đến ngày 30/11/2007 là 10.202.280.000 đồng và về các mốc thời gian trả nợ cũng như thời gian trả mặt bằng. Do đó, biên bản phiên tòa ngày 09/01/2008 và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2008/QĐ-KDTM-ST ngày 09/01/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định của Điều 210 và khoản 1 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự và không đúng tinh thần Nghị quyết số 02/2006/NQ-HĐTP ngày 12/5/2006 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành các quy định trong phần thứ hai “Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm” của Bộ luật tố tụng dân sự (điểm 8.1, 8.2, mục 8)...;

Kể từ khi được giao đất và tại thời điểm ký Hợp đồng số 07-97/TMB ngày 02/7/1997 cho đến nay, Tổng Công ty Dệt may Việt Nam chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên và chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo các nội dung thỏa thuận trong “Hợp đồng thuê mặt bằng số 07-97/TMB ngày 02/7/1997” thì đây là Hợp đồng cho thuê đất... Đối chiếu các quy định của Luật đất đai năm 1993; Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 quy định “về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất”; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung Nghị định số 17/1999/NĐ-CP nói trên...xét thấy: Hợp đồng thuê mặt bằng số 07-97/TMB ngày 02/7/1997 giữa Tổng Công ty Dệt may Việt Nam và Công ty TNHH

thương mại Hải Vinh có thời hạn thuê là 10 năm nhưng không có chứng nhận của Công chứng Nhà nước, không có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và cũng không được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo quy định của khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995 “Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự”; 133, 136, 139, 146 (tương ứng với khoản 2 Điều 122, 124, 134, 137, Bộ luật Dân sự 2005) thì Hợp đồng cho thuê mặt bằng nêu trên là trái với quy định của pháp luật.

XÉT THẤY

Theo quy định tại điểm 8.1 và 8.2 mục 8 Nghị quyết số 02/2006/NQ -HĐTP ngày 12/5/2006 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành các quy định trong phần thứ hai “Thủ tục giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm” của Bộ luật tố tụng dân sự, thì: Trước khi chuyển sang phần hỏi, Hội đồng xét xử cần giải thích cho các đương sự biết nội dung quy định tại Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự, hỏi họ có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không; sự thỏa thuận của các đương sự phải được ghi vào biên bản phiên tòa.

Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 09/01/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thể hiện, nội dung phần thủ tục hỏi tại phiên tòa, chủ tọa phiên tòa không hỏi các bên đương sự về việc họ có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không mà chỉ hỏi “tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn có hòa giải không?”. Tại biên bản phiên tòa, cũng không có nội dung các bên đương sự thỏa thuận với nhau về khoản tiền thuê phải trả, khoản tiền lãi và thời gian trả nợ. Nhưng, tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2008/QĐ-KDTM-ST ngày 09/01/2008, Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh lại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự có nội dung là Công ty TNHH thương mại Hải Vinh xác nhận còn nợ và cam kết trả nợ cho nguyên đơn là Tập đoàn dệt may Việt Nam số tiền thuê mặt bằng là 10.202.280.000 đồng và thời gian trả nợ chia làm 4 đợt, là không đúng với diễn biến, nội dung của phiên tòa đã được thể hiện tại biên bản phiên tòa ngày 09/01/2008. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án. Lý do kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao kháng nghị là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận.

Xét hợp đồng cho thuê mặt bằng số 07-97/TMB ngày 02/7/1997 thấy: Tuy tên gọi là hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng thực chất nội dung là hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất. Theo thỏa thuận tại Điều I của hợp đồng, thì mặt bằng bao gồm: “văn phòng làm việc nhà 2 tầng gồm 16 phòng làm việc và phòng khách...Diện tích sử dụng # 800m²; nhà kho “gồm 3 kho riêng biệt... Diện tích # 4500m²; bãi Container có diện tích # 4000m²; nhà nghỉ cán bộ công nhân viên “nhà 2 tầng, mái bằng, có 10 phòng. Diện tích sử dụng # 262m²; nhà để xe tải, để xe cán bộ công nhân viên, trạm biến thế (150KVA), và các công trình phụ khác...;

Tổng mặt bằng cho thuê trong khuôn viên hiện hữu có diện tích # 15.700m² ..., chứ không phải là hợp đồng thuê đất như Kháng nghị số 11/KN-VKSTC-V12 ngày 14/8/2008 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhận định. Nếu cho rằng đây là hợp đồng thuê đất thì tại thời điểm ký hợp đồng số 07-97/TMB ngày 02/7/1997 Luật Đất đai 1993 đang có hiệu lực. Luật này không có quy định về thủ tục thuê đất, thuê tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đối với các tổ chức, cá nhân Việt Nam. Ngày 02/12/1998, Quốc hội thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai năm 1993, trong đó, có bổ sung Điều 78c, Điều 78đ. Tại khoản 2 Điều 78c quy định: “Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có quyền: ...cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc, với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó. Tại Điều 78đ quy định: “Việc thực hiện các quyền của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được quy định tại các Điều 78a, 78b, 78c và 78d của Luật này phải được làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”. Ngày 29/03/1999, Chính phủ căn cứ Luật đất đai sửa đổi, bổ sung 1998, đã ban hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP quy định về thủ tục cho thuê; cho thuê lại đối với tổ chức (Điều 19, 20, 21) là phải có hợp đồng thuê đất... Những quy định này ban hành và có hiệu lực sau khi hợp đồng đã được ký kết. Mặt khác, Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung năm 1998 và Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 của Chính phủ không quy định đối với các hợp đồng cho thuê đã ký từ trước khi Luật và Nghị định nêu trên có hiệu lực mà vẫn còn thời hạn thực hiện khi Luật và Nghị định trên có hiệu lực thì phải làm thủ tục lại theo quy định hiện hành. Cho nên, việc Tổng Công ty Dệt may Việt Nam ký hợp đồng cho Công ty TNHH thương mại Hải Vinh thuê mặt bằng và cơ sở vật chất không vi phạm Luật đất đai 1998 và Nghị định số 17/1999/NĐ-CP của Chính phủ.

Xét nguồn gốc đất và tài sản mà Tổng Công ty Dệt may Việt Nam (nay là Tập đoàn dệt may Việt Nam) cho Công ty TNHH thương mại Hải Vinh thuê thấy:

Về nguồn gốc đất là do Liên hiệp sản xuất may xuất khẩu (tiền thân của nguyên đơn) được giao theo Quyết định giao đất số 662/QĐ-UB ngày 18/12/1990 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định giao đất số 427/QĐ-UB ngày 12/7/1991 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn đã trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng và được Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn bàn giao đất theo hai quyết định giao đất nêu trên. Nguyên đơn đã nộp thuế sử dụng đất với diện tích 18.500m². Cho đến nay cũng chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất mà Tổng Công ty Dệt may Việt Nam đang quản lý, sử dụng.

Về nguồn gốc tài sản, là tài sản của liên doanh may Việt-Xô (ROSVIETPLEX) được giao cho Tổng Công ty Dệt may Việt Nam quản lý theo công văn số 4853/BKH-QLDA ngày 28/6/1996 của Bộ kế hoạch và đầu tư và Biên bản số 30/9-RVI ngày 02/10/1996 về việc bàn

giao tài sản thanh lý Trung tâm thương mại Việt-Xô. Từ khi Tổng Công ty Dệt may Việt Nam tiếp quản quản lý và cho thuê tài sản trên đến nay không có tranh chấp.

Hợp đồng thuê mặt bằng số 07-97/TMB ngày 02/7/1997 được ký giữa Tổng Công ty Dệt may Việt Nam và Công ty TNHH thương mại Hải Vinh không được chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền là lỗi của cả hai bên. Đến nay thời hạn của Hợp đồng đã hết. Cho nên, việc buộc các bên làm thủ tục công chứng hợp đồng là không cần thiết. Mặt khác, Hợp đồng này được ký kết và phát sinh tranh chấp trước khi Bộ luật dân sự 2005 có hiệu lực pháp luật, do đó quan hệ Hợp đồng này được điều chỉnh bởi Pháp lệnh hợp đồng kinh tế. Đối chiếu với những quy định tại Điều 8 Pháp lệnh hợp đồng kinh tế thì thấy không có căn cứ để coi Hợp đồng thuê mặt bằng số 07-97/TMB ngày 02/7/1997 là vô hiệu.

Bởi lẽ trên và căn cứ vào khoản 2 Điều 291; khoản 3 Điều 297 và khoản 2 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

Hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 59/2008/QĐ-KDTM-ST ngày 09/01/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

**TÒA ÁN KINH TẾ TÒA ÁN
NHÂN DÂN TỐI CAO**

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 10/2007/KDTM-GĐT

Ngày 11 tháng 12 năm 2007

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thuê mặt*



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO

Ngày 11 tháng 12 năm 2007, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty vật liệu xây dựng (nay là Công ty cổ phần địa ốc 7); Có trụ sở tại 211 Điện Biên Phủ, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; có ông Phan Đức Linh đại diện theo giấy ủy quyền ngày 09-8-2006 của ông Vũ San, Tổng Giám đốc Công ty.

Bị đơn: Bà Liên Muối Kía – chủ Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng. Địa chỉ: 154 Phạm Đình Hồ, phường 2, quận 6, thành phố Hồ Chí Minh; do ông Trầm Sang đại diện theo giấy ủy quyền ngày 26-7-2006 của bà Liên Muối Kía.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05-4-2004 của Công ty vật liệu xây dựng (nay là Công ty cổ phần địa ốc 7) và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: ngày 22-02-1991 Công ty vật liệu xây dựng và Xí nghiệp tư doanh Ánh Sáng (nay là Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng) ký hợp đồng số 14 với nội dung:

Công ty vật liệu xây dựng cho Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng thuê mặt bằng nhà xưởng tại số 35 khu phố 1, thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 6 năm. Giá thuê là 21 chỉ vàng SJC/tháng, thanh toán bằng tiền mặt 6 tháng một lần; nếu chậm trả phải chịu lãi 0,4% tháng. Hợp đồng được giám đốc Sở nhà đất duyệt.

Thực hiện hợp đồng trên Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng đã nhận mặt bằng nhà xưởng để sử dụng và sản xuất, nhưng từ tháng 8/1993 Doanh nghiệp tư nhân nông

lâm sản Ánh Sáng không trả tiền thuê mặt bằng hàng tháng. Ngày 21-10-1993, Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng có văn bản xác định sẽ ngưng trả tiền mặt bằng để chờ ý kiến các ban ngành và Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 12-9-1994 Công ty vật liệu xây dựng đã nộp đơn khởi kiện số 131 đến Tòa kinh tế Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để khởi kiện yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng phải trả tiền thuê nhà tính đến ngày 12-9-1994 là 292 chỉ vàng SJC. Ngày 06-10-1994 Tòa kinh tế Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 12/TKT xác định: “Được biết những vấn đề liên quan đến vụ tranh chấp này cũng được Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh tiến hành thanh tra nhưng đến nay chưa có kết luận cuối cùng. Để đảm bảo việc giải quyết trên đúng pháp luật, Tòa kinh tế Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sẽ thụ lý và giải quyết khi có kết luận chính thức của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh”.

Tại Kết luận thanh tra số 199/KL-TTr ngày 14-5-2003 của Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 6968 /UB-ĐT ngày 31-12-2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có chỉ đạo: “Tổng công ty địa ốc Sài Gòn chịu trách nhiệm thu hồi nợ của Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng... chỉ đạo Công ty vật liệu xây dựng tiếp tục khởi kiện Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng tại Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để thu hồi một số nợ”. Do đó ngày 05-4-2004 nguyên đơn tiếp tục có đơn khởi kiện yêu cầu Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng phải trả số nợ tiền thuê mặt bằng tính đến thời điểm khởi kiện là 3.728 chỉ vàng SJC và lãi chậm trả phát sinh là 1.040 chỉ vàng SJC(0.6%/tháng).

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 147/2006/KDTM-ST ngày 19-4-2006 Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty cổ phần địa ốc 7, buộc bà Liên Muối Kía chủ Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng phải trả cho Công ty cổ phần địa ốc số 7 số tiền thuê mặt bằng là 2.772 chỉ vàng SJC và tiền lãi chậm trả là 630 chỉ.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên phạt án phí, lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07 tháng 5 năm 2006, bà Liên Muối Kía có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án.

Tại bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 100/2006/KDTM-PT ngày 05-10-2006, Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi vụ án được xét xử phúc thẩm bà Liên Muối Kía có đơn khiếu nại đề nghị xem xét lại vụ án theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Kháng nghị số 13/2007/KN-AKT ngày 11-7-2007 đối với bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 100/2006/KDTM-PT ngày 05-10-2006 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhận định:

Việc xác định thời hiệu khởi kiện và căn cứ Điều 31 Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án kinh tế và khoản 3 Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự để áp dụng thời hiệu cho vụ kiện này là chưa chính xác. Tòa án các cấp cần xem xét lại vấn đề này.

Hợp đồng số 14 ngày 22-02-1991 giữa Công ty vật liệu xây dựng được ký với doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng vi phạm điểm a khoản 1, Điều 8 Pháp lệnh hợp đồng số 14 bị vô hiệu toàn bộ, vụ án phải được giải quyết theo quy định tại Điều 39 Pháp lệnh hợp đồng kinh tế ngày 25-9-1989 của Hội đồng Nhà nước . Việc Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc Doanh nghiệp tư nhân nông lâm sản Ánh Sáng trả toàn bộ tiền thuê mặt bằng cả gốc và lãi là không đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra trong quá trình xảy ra tranh chấp giữa các bên, ngày 20-9-2000 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định 6368/UB thu hồi mặt bằng nhà xưởng số 35 Hương lộ 5 Bình Chánh, Quyết định này đã được xét xử bằng một vụ án hành chính.

Do đó Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định chung của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhận định thời hiệu khởi kiện của vụ án vẫn còn, nên rút kháng nghị về phần này, còn các phần nội dung khác vẫn giữ nguyên như đã nêu trong kháng nghị.

XÉT THẤY

Theo hợp đồng cho thuê mặt bằng nhà xưởng số 14/HĐ ngày 22-02-1991 thì Xí nghiệp tư doanh Ánh Sáng (nay là Doanh nghiệp tư nhân Ánh Sáng) phải trả tiền thuê 6 tháng/1lần; nhưng từ tháng 9/1993 Xí nghiệp tư nhân Ánh Sáng không trả tiền thuê mặt bằng và ngày 21-10-1993 có công văn về việc ngưng trả tiền thuê mặt bằng. Ngày 07-5-1994 Công ty vật liệu xây dựng (nay là Công ty cổ phần địa ốc 7) đã có đơn gửi Trọng tài kinh tế thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giải quyết (BL99); Trong thời gian này các cơ quan Trọng tài kinh tế chuẩn bị giải thể, nên Trọng tài kinh tế thành phố Hồ Chí Minh không giải quyết,

Ngày 12-09-1994, Công ty vật liệu xây dựng có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giải quyết(BL100).

Tại Công văn số 12/TKT ngày 06-10-1994 Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trả lời Công ty vật liệu xây dựng có nội dung do vụ việc đang được Thanh tra thành phố Hồ Chí

Minh tiến hành thanh tra, Tòa kinh tế Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh sẽ thụ lý và giải quyết vụ án khi có kết luận chính thức của Thanh tra thành phố.

Như vậy, đơn khởi kiện của Công ty vật liệu xây dựng nằm trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 31 pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án kinh tế và điểm 2 phần I Thông tư liên tịch ngành số 04/TTLN ngày 07-01-1995 của Tòa án nhân dân tối cao và Viện kiểm sát nhân dân tối cao hướng dẫn hành một số quy định của Pháp lệnh thủ tục giải quyết các vụ án kinh tế.

Do quá trình thanh tra, vụ việc bị kéo dài, đến ngày 31-5-2004 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ra Quyết định số 4265/QĐ-UB thu hồi đất. Ngày 05-4-2004, Công ty vật liệu xây dựng có đơn tiếp tục khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Lúc này Doanh nghiệp tư nhân Ánh Sáng vẫn đang quản lý chiếm dụng mặt bằng nhà xưởng mà chưa trả lại như thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án là đúng pháp luật. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã công nhận và rút kháng nghị về phần này là có căn cứ.

Mặt bằng nhà xưởng mà Công ty vật liệu xây dựng cho Doanh nghiệp tư nhân ánh sáng thuê có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của Xí nghiệp vôi gạch sứ trực thuộc Sở nhà đất thành phố Hồ Chí Minh. Tại Quyết định số 474/QĐ ngày 09-12-1987 Sở nhà đất thành phố Hồ Chí Minh giải thể Xí nghiệp vôi gạch sứ, giao toàn bộ cơ sở vật chất cho Xí nghiệp vật tư (BL57);

Ngày 12-12-1988 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có quyết định số 261/QĐ-UB thành lập Công ty vật liệu xây dựng trên cơ sở củng cố và xây dựng Xí nghiệp vật tư. Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Quyết định này thì trong và ngoài nước để sản xuất vật liệu xây dựng và một số sản phẩm công nghiệp khác có liên quan đến ngành nhà đất(BL58).

Ngày 22-02-1991 Công ty vật liệu xây dựng ký hợp đồng số 14/HĐ cho Doanh nghiệp tư nhân Ánh Sáng thuê mặt bằng nhà xưởng.

Việc Công ty vật liệu xây dựng cho Doanh nghiệp tư nhân Ánh Sáng thuê mặt bằng nhà xưởng là sử dụng không đúng mục đích do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định là liên doanh liên kết để sản xuất vật liệu xây dựng đã vi phạm quy định tại Điều 5 Luật đất đai 1987: “nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích...”

Thanh tra thành phố Hồ Chí Minh đã có nhiều văn bản báo cáo, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh nhiều lần khẳng định Công ty vật liệu xây dựng ký hợp đồng cho Doanh nghiệp tư nhân Ánh Sáng thuê mặt bằng nhà xưởng tại số 35 khu phố 1, thị trấn An Lạc, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh là vi phạm pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm

và Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định hợp đồng này có giá trị pháp lý là không đúng dẫn đến việc giải quyết tranh chấp là không đúng.

Bởi các lẽ trên và căn cứ vào khoản 3 Điều 297; khoản 2 Điều 299 Bộ luật tố tụng Dân sự.

QUYẾT ĐỊNH

1. Hủy bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 100/2006/KDTM-PT ngày 05-10-2006 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Lý do bản án phúc thẩm bị hủy:

Hợp đồng cho thuê mặt bằng nhà xưởng giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm pháp luật nên vô hiệu; nhưng các tòa án đã xác định hợp đồng này có giá trị pháp lý dẫn đến giải quyết vụ án sai pháp luật.