

Bản án số: 220/2022/DS-PT

Ngày: 28/6/2022

*V/v tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên

Các Thẩm phán:

Ông Vũ Viết Văn

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thanh Hà – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 103/2022/TLPT-DS ngày 23/3/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 148/2022/QĐXX-PT ngày 29/4/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TG.

Trụ sở: Số 128 T, phường T Đ, quận 1, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn V H E– Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Q K– Giám đốc pháp chế Công ty TG.

Ông Khải ủy quyền cho ông Nguyễn T P.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, số 1174 đường L, phường L, quận Đ, Hà Nội.

Bị đơn: Hộ gia đình bà Trần T D, sinh năm 1925.

Ông Dương D L, sinh năm 1955.

Bà Dương T L, sinh năm 1959.

Bà Dương T S, sinh năm 1965.

Bà Dương T Lt.

Ông Dương V L, sinh năm 1975.

Ông Dương H N, sinh năm 1977.

Ông Dương X H, sinh năm 1981.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương X H, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, phường X, quận B, TP Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Tạ V T, luật sư Phạm Đ T – Công ty luật TNHH A Q, đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Công ty TG (Là nguyên đơn).

Tại phiên tòa có mặt: ông Nguyễn T P, Ông Dương X H, Luật sư Tạ V T, luật sư Phạm Đ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/12/2020 và trong các lời khai tại tòa án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty TG (sau đây gọi tắt là Công ty) và gia đình bị đơn có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 2209-2020/ĐMX/TANXUAN ngày 22/9/2020 về việc thuê một phần quyền sử dụng nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 133 Tân Xuân, Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Ngày 23/9/2020, hai bên tiếp tục ký văn bản thỏa thuận số 2309/2020/VBTT/ĐMX- TANXUAN. Trong đó, bị đơn cam kết sau khi nguyên đơn khai trương, đang kinh doanh mà bị chính quyền thông báo cửa hàng phải dừng kinh doanh ngay lập tức và cưỡng chế tháo dỡ di dời toàn bộ công trình mà bị đơn không xử lý được gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thì bị đơn có trách nhiệm bồi thường cho Công ty. Về thực trạng mặt bằng thuê, Công ty biết đây là đất nông nghiệp nhưng không biết các công trình trên đất vi phạm về xây dựng và buộc phải tháo dỡ. Theo đó, bị đơn cam kết sau khi Công ty khai trương, đang kinh doanh mà bị chính quyền thông báo cửa hàng phải dừng kinh doanh ngay lập tức và cưỡng chế tháo dỡ di dời toàn bộ công trình mà bị đơn không xử lý được gây ảnh hưởng hoạt động kinh doanh của Công ty thì bị đơn có trách nhiệm bồi thường. Sau khi nhận mặt bằng, Công ty đã tiến hành tu sửa lại mặt tiền. Tuy nhiên, đến ngày 02/11/2020 Công ty nhận được công văn số 388/UBND-ĐC của UBND phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội thông báo công trình xây dựng trên đất tại mặt bằng thuê là công trình vi phạm đất đai, buộc phải tháo dỡ. Sau khi xảy ra sự việc, Công ty đã nhiều lần gửi công văn đến gia đình bị đơn yêu cầu giải quyết sự việc để đảm bảo kinh doanh nhưng không có kết quả, ngược lại phía bị đơn còn liên tiếp gây khó khăn cho Công ty, cụ thể liên tiếp đến mặt bằng gây rối, lấy bạt che phủ toàn bộ bảng hiệu, ngăn cản hoạt động kinh doanh của Công ty như cắt điện tại cửa hàng..., sự việc này Công ty đã yêu cầu thừa phát lại Hai Bà Trưng ghi nhận theo vi bằng số 2384/2020 ngày 16/12/2020.

Công ty chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng cho bị đơn do bị đơn vi phạm các điều

khoản trong hợp đồng hai bên đã ký kết.

Về tiền điện, Công ty bị gia đình bị đơn cắt điện chứ không phải bị cắt điện do không thanh toán tiền điện cho điện lực Bắc Từ Liêm.

Tháng 12/2020 phía bị đơn có gửi cho Công ty văn bản về việc chấm dứt hợp đồng, theo như hợp đồng đây được coi là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng nên phía bị đơn phải chịu phạt 10% theo đúng điều khoản của Hợp đồng đã ký.

Công ty TG khởi kiện đề nghị: Buộc bị đơn thanh toán toàn bộ chi phí xây dựng mặt bằng là: 1.439.172.496 đồng; Tiền bồi thường tạm tính theo doanh thu từ tháng 12/2020 đến khi kết thúc hợp đồng là 12/2030: 307.304.510 đồng x 120 tháng = 36.876.541.272 đồng. Tổng cộng số tiền là: 38.315.713.768 đồng.

Ngày 24/9/2021 nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện. Theo đó, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể: Buộc bị đơn bồi thường chi phí đầu tư, xây dựng tại mặt bằng thuê là 1.002.075.339 đồng (đã bao gồm 10% giá trị gia tăng); Bồi thường số tiền tính theo doanh thu tháng 11/2020: 307.304.510 đồng x 120 tháng = 36.876.541.272 đồng. Tổng cộng số tiền là: 37.878.616.611 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn chi phí đầu tư, xây dựng tại mặt bằng thuê là 1.002.075.339 đồng (đã bao gồm 10% giá trị gia tăng); Bồi thường số tiền tính theo doanh thu trung bình của 3 tháng (Tháng 11/2021, 12/2021 và tháng 01/2021): 100.776.455 đồng x 117 tháng = 11.790.845.254 đồng. Tổng cộng số tiền là: 12.792.920.593 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương X H trình bày:

Ngày 22/9/2020 gia đình ông có ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng tại địa chỉ số 133 Tân Xuân, Xuân Đình, Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với Công ty TG. Khi thực hiện ký kết, gia đình ông có cung cấp cho phía Công ty biết về tình trạng pháp lý của khu đất này, đây là đất nông nghiệp, có bị nhắc nhở của chính quyền địa phương UBND phường Xuân Đình và biên bản vi phạm hành chính về các công trình xây dựng trên đất là công trình trái phép nhưng phía Công ty vẫn đồng ý thuê mặt bằng. Trước đó, ông vẫn kinh doanh quán bia bình thường, khi Công ty Thế giới di động hoạt động thì mới có văn bản yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. Ngày 23/9/2020, hai bên ký kết tiếp một văn bản thỏa thuận, theo đó ngày 01/10/2020 hai bên sẽ thực hiện bàn giao mặt bằng, gia đình ông thực hiện đúng cam kết nhưng trên thực tế ngày 02/10/2020 Công ty mới vào sửa chữa. Theo cam kết hai bên thống nhất sau 10 ngày khai trương siêu thị thì Công ty phải thanh toán toàn bộ tiền thuê mặt bằng cho gia đình ông. Tuy nhiên, ngày 07/11/2020 Công ty khai trương mặt bằng tại địa chỉ số 133 Tân Xuân, Xuân Đình, Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội nhưng đến ngày 18/11/2020 phía Công ty đã không thanh toán toàn bộ số tiền thuê mặt bằng cho gia đình ông như hai bên đã

cam kết. Sau đó UBND phường Xuân Đình có văn bản thông báo công trình xây dựng của gia đình ông vi phạm Luật đất đai và bị cưỡng chế tháo dỡ. Do Công ty không thanh toán tiền thuê mặt bằng, nợ tiền điện nên gia đình ông không cho họ kinh doanh nữa và yêu cầu phải di dời đi nơi khác.

Khi hai bên xảy ra tranh chấp, Công ty vẫn sử dụng điện và di chuyển đi không thanh toán nốt số tiền này cho điện lực Bắc Từ Liêm để họ cắt điện và ra thông báo thì gia đình ông mới biết và phải ra thanh toán nốt số tiền gần 8 triệu đồng, chứng từ, hóa đơn về tiền điện ông đã cung cấp cho Tòa án.

Nay phía ông Công ty TG khởi kiện yêu cầu, ông không đồng ý với lý do: Công ty vi phạm nghiêm trọng hợp đồng vì hai bên cam kết sau 10 ngày khai trương siêu thị thì Công ty phải thanh toán toàn bộ trả tiền thuê mặt bằng nhưng không thực hiện, đến nay vẫn chưa trả khoản tiền nào cho gia đình ông.

Ông đại diện cho gia đình yêu cầu Công ty trả cho gia đình ông số tiền là 533.000.000 đồng, bao gồm: 8.000.000 đồng tiền điện và 07 tháng tiền thuê mặt bằng (từ tháng 11/2020 đến tháng 5/2021) là 525.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TG đối với hộ gia đình bà Trần T D, ông Dương D L; bà Dương T L, bà Dương T S, bà Dương T Lt, ông Dương V L, ông Dương H N, ông Dương X H.

2. Buộc Công ty TG có nghĩa vụ hoàn trả số tiền điện là 7.584.080 đồng cho hộ gia đình bà Trần T D, ông Dương D L; bà Dương T L, bà Dương T S, bà Dương T Lt, ông Dương V L, ông Dương H N, ông Dương X H do ông Dương X H đại diện.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm ngày 24/12/2021, Công ty TG – Là nguyên đơn kháng có đơn cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thỏa thuận với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án cụ thể:

Công ty TG và hộ gia đình ông Dương X H chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 2209-2020/ĐMX/TANXUAN ngày 22/9/2020 và văn bản thỏa thuận số 2309/2020/VBTT/ĐMX- TANXUAN ngày 23/9/2020. Hộ gia đình ông Dương X H thanh toán cho Công ty TG số tiền là 150.000.000 đồng là chi phí đầu tư, xây dựng tại mặt bằng thuê và sau khi trừ số tiền điện mà gia đình ông đã nộp. Hai bên cùng phải chịu án phí đối với số tiền mà gia đình ông Hà phải thanh toán cho Công ty TG. Công ty TG đồng ý với ý kiến hòa giải của hộ gia đình ông Dương X H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của các đương sự trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

Ngày 22/9/2020 hộ gia đình bà Trần T D, ông Dương D L; bà Dương T L, bà Dương T S, bà Dương T Lt, ông Dương V L, ông Dương H N, ông Dương X H và Công ty TG cùng ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 133, đường Tân Xuân, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với mục đích thuê một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tầng 1: Dùng làm văn phòng và hoạt động kinh doanh; thời hạn thuê là 10 năm 15 ngày; Kể từ ngày 16/11/2020 đến hết ngày 30/11/2030; Ngày bàn giao 01/10/2020; Giá thuê: 03 năm 15 ngày đầu (tính từ ngày 16/11/2020- hết ngày 30/11/2023) là 75.000.000 đồng/tháng, Giá thuê 3 năm tiếp theo (tính từ ngày 01/12/2023- hết ngày 30/11/2026) là 82.500.000 đồng/tháng, Giá thuê 04 năm cuối (tính từ ngày 01/12/2026- hết ngày 30/11/2030) là 90.700.000 đồng/tháng. Ngày 23/9/2021 Công ty TG và Gia đình ông Dương X H ký tiếp Văn bản thỏa thuận số: 2309-2020. Nội dung văn bản là các bên thỏa thuận với nhau về việc bồi thường thiệt hại trong trường hợp nguyên đơn đang sửa chữa, cải tạo mặt bằng, khai trương hoặc đang kinh doanh mà bị đình chỉ xây dựng thì hộ gia đình bên cho thuê (Hộ gia đình ông Dương X H) phải bồi thường cho nguyên đơn tiền.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn chi phí đầu tư, xây dựng tại mặt bằng thuê là 1.002.075.339 đồng (đã bao gồm 10% giá trị gia tăng); Bồi thường số tiền tính theo doanh thu trung bình của 3 tháng (Tháng 11/2021, 12/2021 và tháng 01/2021): 100.776.455 đồng x 117 tháng = 11.790.845.254 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị nguyên đơn thanh toán tiền điện và tiền thuê mặt bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể:

- Công ty TG và hộ gia đình bà Trần T D chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng

đất số 2209-2020/ĐMX/TANXUAN ngày 22/9/2020 và văn bản thỏa thuận số 2309/2020/VBTT/ĐMX- TANXUAN ngày 23/9/2020. Hộ gia đình bà Trần T D do anh Dương X H là đại diện theo ủy quyền thanh toán cho Công ty TG số tiền 150.000.000 đồng chi phí đầu tư, xây dựng mặt bằng thuê. Số tiền trên anh Dương X H là đại diện theo ủy quyền của hộ gia đình bà Trần T D đã thanh toán đầy đủ cho Công ty Cổ phần thế giới đi động tại phiên tòa.

- Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 150.000.000 đồng mà bị đơn thanh toán cho nguyên đơn.

Xét thấy, tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án. Việc thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và sửa bản án sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Về án phí:

Các đương sự cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 150.000.000 đồng đã thỏa thuận được tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định tại khoản 5, điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Công ty TG phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và hộ gia đình bà Trần T D cùng phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Công ty Cổ phần thế giới đi động không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 300, Khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án Xử: sửa bản án dân sự sơ thẩm số 80/2021/DS-ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 2209-2020/ĐMX/TANXUAN ngày 22/9/2020 và văn bản thỏa thuận số 2309/2020/VBTT/ĐMX- TANXUAN ngày 23/9/2020 ký giữa hộ gia đình bà Trần T D và Công ty TG.

Ghi nhận Hộ gia đình bà Trần T D đồng ý thanh toán cho Công ty TG số tiền 150.000.000 đồng chi phí đầu tư, xây dựng mặt bằng thuê. Anh Dương X H là đại diện theo ủy quyền cho hộ gia đình bà Trần T D đã thanh toán đầy đủ số tiền trên cho Công ty Cổ phần thế giới đi động.

2. Về án phí:

- Công ty TG phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền 73.158.000 đồng tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004237 ngày 10/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoàn trả Công ty TG 69.408.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

- Bà Trần T D, ông Dương D L; bà Dương T L, bà Dương T S, bà Dương T Lt, ông Dương V L, ông Dương H N, ông Dương X H cùng phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty TG không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả Công ty TG 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0042933 ngày 12/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKS nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THA dân sự quận Bắc Từ Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Mạnh Cẩm Yên