

**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: 628/2021/DS-PT
Ngày: 24/11/2021
V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê
địa điểm”.

**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 Đỗ Thị Hòa

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Ông Nguyễn Bá Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ
Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2021/TLPT-DS
ngày 24/6/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm*”.

Do bản án số 235/2021/DS-ST ngày 05/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện
A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3608/2021/QĐ-PT ngày
13/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8523/QĐ-PT ngày
12/11/2021, giữa:

1. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1960. Địa
chỉ: 51/4C Khu phố 7, Phường C, Quận D, Hồ Chí Minh. *Người đại theo ủy
quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Văn E, sinh năm 1980. Địa chỉ: TTB 07-02A
Chung cư F, đường G, phường H, Quận I, Hồ Chí Minh (Đều có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty J. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Văn K - Tổng
Giám đốc. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lê Hồng L - Phó Giám đốc Công
ty chợ. Địa chỉ: 53/1D Đường M, Thị trấn A, huyện A, Hồ Chí Minh (Có đơn đề
nghị xét xử vắng mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Nguyễn
Thị N, sinh năm 1977; Địa chỉ: 51/4F Đường O, Khu phố 7, Phường C, Quận D,
Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/8/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Văn E trình bày:

Bà Nguyễn Thị B là tiểu thương thuê sạp kinh doanh tại Chợ đầu mối nông sản thực phẩm A (Sau đây viết tắt Chợ đầu mối A), của Công ty J (Viết tắt Công ty CPTM A) từ năm 2009. Hai bên có ký Hợp đồng thuê sạp thời hạn thuê là 01 năm, khi hợp đồng hết hạn hai bên tiếp tục tái ký hợp đồng khác. Hợp đồng thuê sạp sau cùng Công ty CPTM A và bà B ký kết là Hợp đồng số 47/HĐKD/2013-T ngày 06/5/2013, có nội dung bà B thuê điểm kinh doanh 30A thuộc khu pha lóc chợ thịt (gọi tắt là P30A) diện tích 10m² tại Chợ đầu mối A, thời hạn thuê là 12 tháng (từ ngày 01/5/2013 đến ngày 30/4/2014), giá thuê là 3.146.000 đồng/tháng trả hàng tháng.

Bà Nguyễn Thị N là em ruột của bà B và là người thuê sạp P30B kế bên sạp P30A của bà B. Khoảng đầu năm 2010, bà B cho bà N mượn sạp P30A để kinh doanh và bà N là người đóng tiền thuê sạp. Nhưng trước đó tiền thuê sạp bà B vẫn thanh toán cho Công ty CPTM A và các hợp đồng thuê vẫn đứng tên bà B. Khi Hợp đồng thuê sạp số 47/HĐKD/2013-T ngày 06/5/2013 hết hạn, bà B có liên hệ Công ty CPTM A tái ký thuê sạp P30A thì được biết Công ty và bà N đã ký Hợp đồng thuê cả sạp P30, diện tích 20m² (bao gồm P30A và P30B). Bà B nhiều lần yêu cầu Công ty ký cho bà thuê sạp P30A nhưng không được giải quyết, khoảng đầu năm 2017, bà B làm đơn khiếu nại đề nghị Công ty CPTM A tái ký hợp đồng thuê sạp. Do bà B làm đơn khiếu nại nên khoảng năm 2018, Công ty ra Thông báo thu hồi ½ diện tích sạp P30 (tức sạp P30A, diện tích 10m²) không cho bà N tiếp tục thuê.

Trước đây, khi cho bà N mượn sạp P30A để kinh doanh, bà B không ký giấy tờ sang sạp cho bà N nhưng thừa nhận họ tên và chữ ký trong “Đơn sang sạp (không đề ngày tháng năm)” là do bà B ký tên, nhưng nhận số tiền 25.000.000 đồng là tiền làm mái che sạp, không phải tiền sang sạp. Vì theo quy định của Công ty CPTM A, trong thời gian thuê sạp bên thuê sạp không được tự ý sang sạp cho người khác. Do đó, khi Hợp đồng số 47/HĐKD/2013-T ngày 06/5/2013 hết hạn, Công ty CPTM A ký Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị N thuê sạp P30A đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B.

Nay căn cứ quá trình bà B đã kinh doanh sạp P30A từ năm 2009, căn cứ Hợp đồng số 47/HĐKD/2013-T Công ty CPTM A và bà B ký ngày 06/5/2013 đã hết hạn, bà B yêu cầu Công ty CPTM A tiếp tục ký Hợp đồng thuê sạp P30A để được kinh doanh tại địa điểm này. Nếu bà B được tiếp tục ký hợp đồng thuê sạp P30A, bà B đồng ý thanh toán lại cho bà N số tiền 25.000.000 đồng, là tiền mái che của sạp P30A nếu bà N có yêu cầu. Hiện nay, theo bà B được biết sạp P30A có treo bảng hiệu do bà Tôn Nữ Kiều P kinh doanh, tuy nhiên bà B không biết Công ty có ký hợp đồng cho ai thuê sạp P30A hay không.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty J có người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền bà Lê Hồng L trình bày:

Chợ đầu mối nông sản thực phẩm A đi vào hoạt động từ ngày 15/5/2008. Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị N là tiểu thương thuê sạp P30 (gồm P30A và P30B) tại khu vực nhà lồng chợ thịt heo thuộc Chợ đầu mối A. Năm 2009, Công ty CPTM A ký Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị B thuê địa điểm kinh doanh P30A (diện tích 10m²); ký Hợp đồng cho bà Nguyễn Thị N thuê địa điểm kinh doanh P30B (diện tích 10m²).

Ngay từ khi bà B thuê sạp P30A, kinh doanh không thuận lợi nên thường nợ tiền thuê mặt bằng, phí quản lý, tiền điện tiền nước của Công ty và thường bị Phòng Kế toán của Công ty nhắc nợ yêu cầu thanh toán tiền thuê. Khoảng đầu năm 2010, bà B đề nghị với Công ty để em gái là bà Nguyễn Thị N (người đang thuê sạp P30B sát bên sạp P30A) thanh toán tiền thuê sạp P30A. Sau đó, bà N là người trực tiếp kinh doanh cả sạp P30, diện tích 20m² (bao gồm P30A và P30B) và đóng tiền thuê hàng tháng đầy đủ cho hai sạp, tuy nhiên Hợp đồng thuê sạp P30A vẫn do bà Nguyễn Thị B đứng tên bên thuê. Hợp đồng cuối cùng Công ty ký với bà B đối với sạp P30A là Hợp đồng số 47/HĐKD/2013-T ngày 06/5/2013, thời hạn thuê 12 tháng (đến ngày 30/4/2014 hết hạn).

Đầu tháng 4/2014, bà Nguyễn Thị N có đơn xin thuê toàn bộ sạp P30, diện tích 20m² (bao gồm P30A và P30B) khu pha lóc chợ thịt. Căn cứ Đơn sang sạp P30A do bà Nguyễn Thị B ký và căn cứ thực tế bà Nguyễn Thị N là người trực tiếp kinh doanh, đóng tiền thuê sạp đối với toàn bộ điểm kinh doanh P30A và P30B, sau khi Hợp đồng số 47/HĐKD/2013-T giữa Công ty và bà B ký ngày 06/5/2013 hết thời hạn, ngày 05/5/2014 Công ty CPTM A và bà N đã ký Hợp đồng số 76/HĐ về việc cho bà N thuê điểm kinh doanh P30, diện tích 20m² (gồm P30A và P30B). Đến ngày 04/5/2016, Công ty và bà N tiếp tục ký Hợp đồng số 42/HĐ, thời hạn thuê là 02 năm (từ ngày 01/5/2016 đến 30/4/2018). Trong thời gian Công ty đang cho bà N thuê điểm kinh doanh P30A và P30B, khoảng tháng 3/2017, Công ty nhận được đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị B yêu cầu được tiếp tục thuê sạp P30A. Công ty có mời bà B và bà N đến làm việc, nhưng các bên không đi đến thống nhất thỏa thuận. Do vậy, khi Hợp đồng thuê sạp số 42/HĐ do Công ty và bà N ký ngày 04/5/2016 hết hạn, ngày 18/4/2018 Công ty CPTM A ra Thông báo số 29/2018/TB thu hồi ½ diện tích sạp P30 (tức thu hồi sạp P30A) và đã thông báo cho bà Nguyễn Thị N là chỉ tiếp tục ký Hợp đồng cho thuê sạp P30B (diện tích 10m²). Riêng sạp P30A (diện tích 10m²) do giữa bà B và bà N không thỏa thuận được với nhau nên Công ty không ký hợp đồng cho bà N tiếp tục thuê. Đến ngày 31/5/2018, Công ty ký Hợp đồng số 76/HĐ2018 cho bà N thuê điểm kinh doanh là sạp P30B (diện tích 10m²), thời hạn thuê là 01 năm (từ ngày 01/5/2018 đến 30/4/2019) và hiện nay bà N thuê kinh doanh. Riêng sạp P30A không ai sử dụng và Công ty chưa ký hợp đồng cho ai thuê.

Đối với Hợp đồng số 47/HĐKD/2013-T Công ty ký ngày 06/5/2013 cho bà Nguyễn Thị B thuê sạp P30A; Hợp đồng số 42/HĐ Công ty và bà Nguyễn Thị N ký ngày 04/5/2016 cho thuê sạp P30A và P30B đều đã hết hạn. Bà B và bà N hiện tranh chấp không thỏa thuận được ai là người tiếp tục thuê sạp P30A. Ý

kiến của Công ty tại Tòa cấp sơ thẩm, yêu cầu tranh chấp của hai người là trường hợp Tòa án giải quyết xử lý cho một trong hai người hoặc bà B hoặc bà N tiếp tục thuê sạp P30A, diện tích 10m² thì Công ty sẽ ký hợp đồng cho thuê với người đó.

Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 18/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N là tiểu thương thuê sạp P30B (diện tích 10m²) tại khu vực nhà lồng chợ thịt heo, thuộc Chợ đầu mối A từ năm 2009. Chị ruột là bà Nguyễn Thị B, cũng là tiểu thương thuê sạp P30A kế bên sạp P30B của bà N. Việc thuê sạp kinh doanh các bên có ký Hợp đồng thuê với Công ty CPTM A.

Năm 2010, do kinh doanh không thuận lợi nên bà B đã thỏa thuận sang lại sạp P30A cho bà N kinh doanh. Có đơn sang sạp, tiền sang sạp bà N đã thanh toán đủ cho bà B nhưng Hợp đồng thuê sạp P30A với Công ty CPTM A vẫn do bà Nguyễn Thị B đứng tên thuê. Thực tế từ năm 2010, bà N là người trực tiếp kinh doanh hai sạp P30A và P30B, diện tích 20m² và đóng tiền thuê hai sạp hàng tháng đầy đủ cho Công ty CPTM A.

Đầu năm 2014, khi Hợp đồng thuê sạp P30A mà bà B ký kết hết hạn, bà N làm đơn xin Công ty CPTM A được đứng tên thuê toàn bộ sạp P30 (gồm P30A và P30B), diện tích 20m². Căn cứ Đơn sang sạp giữa bà B, bà N và thực tế bà N là người trực tiếp kinh doanh đóng tiền thuê sạp hàng tháng đối với sạp P30A từ năm 2010, nên Công ty CPTM A đã đồng ý ký 02 Hợp đồng thuê điểm kinh doanh đối với sạp P30 (bao gồm P30A và P30B), cụ thể là Hợp đồng số 76/HĐ2014 ngày 05/5/2014 và Hợp đồng số 42/HĐ2016 ngày 04/5/2016 cho bà N đứng tên thuê điểm kinh doanh toàn bộ sạp P30.

Đến ngày 18/4/2018, Công ty CPTM A ra Thông báo số 29/2018/TB thu hồi ½ diện tích sạp P30 (tức thu hồi sạp P30A). Đến ngày 31/5/2018, Công ty ký Hợp đồng số 76/HĐ2018 cho bà N thuê điểm kinh doanh sạp P30B (diện tích 10m²), thời hạn thuê là 01 năm (từ ngày 01/5/2018 đến 30/4/2019) và hiện bà N đang thuê sử dụng kinh doanh sạp P30B. Riêng ½ diện tích sạp P30 (tức sạp P30A), kể từ ngày 18/4/2018 Công ty không cho bà N thuê. Bà N đã nhiều lần làm đơn yêu cầu Công ty CPTM A tiếp tục cho thuê sạp P30A, nhưng không được giải quyết. Hiện nay bà N được biết sạp P30A không hoạt động, không thấy ai sử dụng, không biết Công ty có cho ai thuê sạp P30A hay không.

Bà N là người trực tiếp kinh doanh từ năm 2010 và thực hiện nghĩa vụ đóng tiền thuê sạp hàng tháng đầy đủ đối với toàn bộ sạp P30 diện tích 20m², gồm P30A và P30B. Việc Công ty CPTM A đơn phương thông báo thu hồi ½ diện tích sạp P30 (tức thu hồi sạp P30A), đã làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh trong khi bà N vẫn có nhu cầu được tiếp tục thuê để kinh doanh. Do đó, bà N đề nghị Tòa án xem xét buộc Công ty CPTM A tiếp tục ký Hợp đồng thuê ½ diện tích sạp P30 (tức sạp P30A, diện tích 10m²), tại khu vực nhà lồng chợ thịt heo thuộc Chợ đầu mối A để kinh doanh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2021/DS-ST ngày 05/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện A đã áp dụng: Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Các Điều 275, 372, 385, 386, 388, 401, 422, 472 Bộ luật dân sự 2015. Luật Người cao tuổi năm 2009. Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Nghị quyết 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Công ty J tiếp tục ký Hợp đồng thuê sạp đối với $\frac{1}{2}$ diện tích sạp P30 (tức sạp P30A, diện tích $10m^2$) tại khu vực nhà lồng chợ thịt heo thuộc Chợ đầu mối nông sản thực phẩm A để bà B được kinh doanh tại sạp P30A.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N: Bà N được quyền liên hệ với Công ty J để ký Hợp đồng thuê sạp đối với $\frac{1}{2}$ diện tích sạp P30 (tức sạp P30A, diện tích $10m^2$) tại khu vực nhà lồng chợ thịt heo thuộc Chợ đầu mối nông sản thực phẩm A.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; quyền kháng cáo; nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án dân sự.

Ngày 12/5/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 235/2021/DS-ST ngày 05/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện A với các lý do: Bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện các ý kiến mà phía nguyên đơn đưa ra; Không đảm bảo tính khách quan; Xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được pháp luật bảo vệ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị N.

Ngày 19/5/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án sơ thẩm số 235/2021/DS-ST ngày 05/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện A. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là chưa đúng với nội dung vụ việc; án phí dân sự cũng không đúng, mà đây là vụ án kinh doanh thương mại, phải tính án phí kinh doanh thương mại. Về việc giải quyết vụ án: Công ty CPTM A có ký với bà Nguyễn Thị N hai hợp đồng thuê sạp P30A, P30B. Tại Hợp đồng số 42/HĐ ngày 04/5/2016 đến 30/4/2018 là hết hạn. Ngày 18/4/2018, Công ty CPTM A ban hành Thông báo số 29 thu hồi lại điểm kinh doanh P30A khi hợp đồng này hết hạn là đúng theo khoản 5.4 Điều 5 của Hợp đồng số 42/HĐ. Đến nay các hợp đồng thuê điểm kinh doanh P30A đã hết thời hạn, việc tiếp tục ký kết hợp đồng phải dựa trên quyền tự do thỏa thuận, không trái các quy định pháp luật và đạo đức xã hội. Các bên hoàn toàn tự nguyện, không áp đặt, cưỡng ép, đe dọa, ngăn cản. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng nghị theo hướng trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; không rút yêu cầu kháng cáo. Cung cấp thêm 02 Đơn có tiêu đề gửi Công ty CPTM A năm 2014, đề nghị được tiếp tục thuê sạp P30A, không có xác nhận nơi nhận.

Ý kiến của bị đơn Công ty CPTM A gửi đến Tòa án cấp phúc thẩm ngày 12/7/2012 có nội dung: Xin vắng mặt. Khẳng định các Hợp đồng đã ký cho thuê sạp P30A với bà Nguyễn Thị N đều đã hết thời hạn, đây là hợp đồng cho thuê ngắn hạn ký hàng năm; địa điểm P30A là tài sản của Công ty. Việc các bên tiếp tục được ký lại hợp đồng thuê địa điểm P30A hay không thì phải căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên và theo quy định pháp luật. Việc bà B khởi kiện Công ty CPTM A không tiếp tục cho bà B thuê sạp P30A, Công ty không đồng ý. Bà B, bà N tranh chấp việc thuê sạp P30A thuộc trường hợp Tòa án giải quyết xử lý cho ai thuê thì Công ty sẽ ký cho thuê với người đó. Tranh chấp đối với việc thuê sạp P30A dẫn đến việc Công ty không thể ký hợp đồng thuê với người khác từ tháng 5/2018 cho đến nay, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đền bù thiệt hại với số tiền 4.510.000 đồng/tháng (đã gồm 10% thuế GTGT).

Ý kiến của ông Phạm Văn E là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B: Giữ nguyên yêu cầu tại đơn kháng cáo; không chấp nhận ý kiến của Công ty CPTM A. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà B, sửa án sơ thẩm. Vì Hợp đồng số 47/HĐKD/2013 là hợp đồng chính Công ty CPTM A đã ký cho bà B thuê địa điểm P30A, trước đó mỗi năm bà B đều được tái ký hợp đồng. Năm 2010 do tin tưởng nên đã cho bà N mượn sạp P30A, khi hết hạn hợp đồng vào năm 2014, bà B làm đơn xin tiếp tục thuê lại sạp P30A mới biết Công ty ký cho bà N thuê, năm 2017 bà B khiếu nại chưa được giải quyết. Công ty CPTM A đã vi phạm điểm d, e, f tại Điều 5 của Hợp đồng số 47; không thông báo bằng văn bản trong vòng 07 ngày cho bà B tái ký hợp đồng mà đã ký hợp đồng cho bà N thuê sạp P30A là vi phạm hợp đồng đã ký với bà B. Công ty căn cứ Đơn sang sạp giữa bà B và bà N để ký hợp đồng thuê với bà N là không đúng, vì giấy sang sạp bà B có ký nhưng đó là tiền làm mái che và việc này cũng không đúng theo hợp đồng thuê sạp.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N: Không chấp nhận ý kiến của ông Phạm Văn E là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B; Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- *Về kháng nghị:* Rút một phần kháng nghị về vi phạm tố tụng. Về nội dung vẫn giữ nguyên như kháng nghị. Xét kháng cáo và kháng nghị: Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của Công ty CPTM A. Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị N đều là người từng được Công ty CPTM A ký hợp đồng cho thuê sạp P30A, nhưng hợp đồng của bà B đã chấm dứt vào ngày 30/4/2014. Hợp đồng số 42 ký với bà N có thời hạn 02 năm từ ngày 01/5/2016 đến 30/4/2018 và trước khi hết hạn, ngày 18/4/2018 Công ty J có ban hành Thông báo số

29/2018/TB về việc thu hồi ½ diện tích sạp P30 (tức thu hồi sạp P30A) và chỉ tiếp tục ký Hợp đồng cho bà N thuê sạp P30B và sau đó hợp đồng số 42 đã hết hạn. Căn cứ khoản 1 Điều 422, khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự, hợp đồng cho thuê sạp P30A của Công ty CPTM A với bà B, bà N đã chấm dứt. Theo Điều 385 Bộ luật dân sự, bà B, bà N muốn thuê lại phải đàm phán với Công ty CPTM A và phải tuân theo quy định pháp luật. Tòa án không thể buộc Công ty ký Hợp đồng với bà N khi bà N yêu cầu. Vì vậy, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bà B về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu độc lập của bà N. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A còn trong hạn luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về việc vắng mặt bị đơn Công ty CPTM A: Bị đơn có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS) Tòa án vẫn xét xử vụ án. Đối với bà Tôn Nữ Kiều P, Hội đồng xét xử xác định không phải là đương sự trong vụ kiện theo quy định tại Điều 68 BLTTDS. Tòa án cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác.

- Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng thuê sạp*” là có liên quan đến tranh chấp về giao dịch dân sự; hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS, nhưng cần điều chỉnh lại là “*Tranh chấp hợp đồng thuê địa điểm*” cho chính xác hơn.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và ý kiến của người đại diện theo ủy quyền, Hội đồng xét xử thấy: Nguyên đơn và người đại diện cũng thừa nhận tất cả Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh tại Chợ đầu mối nông sản thực phẩm A từ số 83/HĐKT/2009 đến hợp đồng cuối cùng số 47/HĐKD/2013, mà nguyên đơn bà B đã ký thuê địa điểm kinh doanh P30A diện tích 10m² thuộc quyền sở hữu của Công ty CPTM A đều đã hết hạn thuê và đã hoàn thành nên hợp đồng đã chấm dứt theo khoản 1 Điều 422 Bộ luật dân sự. Hơn nữa, các hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh P30A mà bà B đã từng ký đều không có điều khoản nào quy định quyền của nguyên đơn bà B; nghĩa vụ của Công ty CPTM A phải ký hợp đồng cho người đầu tiên từng thuê địa điểm này được tiếp tục ký lại hợp đồng. Hiện nay, địa điểm này Công ty CPTM A cũng chưa cho ai thuê. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là có cơ sở.

[2.1] Đối với nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A: Mặc dù từ đầu năm 2010, bà Nguyễn Thị N trực tiếp kinh doanh và thanh toán tiền thuê sạp P30A cho Công ty CPTM A và khi Hợp đồng số 47/HĐKD/2013-T ngày 06/5/2013 giữa Công ty với bà B hết thời hạn. Ngày

05/5/2014, bà N là người đứng tên ký Hợp đồng số 76/HĐ/2014 tiếp tục thuê, trực tiếp kinh doanh cả sạp P30 gồm P30A, P30B. Ngày 05/5/2016, tiếp tục ký Hợp đồng số 42/HĐ/2016 thuê địa điểm P30A đến ngày 30/4/2018 là hết hạn, nhưng trước đó ngày 18/4/2018, Công ty CPTM Hóc đã thông báo cho bà N biết việc thu hồi lại sạp P30A kể từ ngày hết hạn hợp đồng số 42. Bà N cũng thừa nhận hai hợp đồng đã ký với Công ty CPTM A để thuê địa điểm P30A đều đã hết hạn. Như vậy, theo các điều khoản đã ký tại các Hợp đồng số 47, 42 về việc cho thuê địa điểm P30A mà Công ty CPTM A đã từng ký với bà N, bà B đều đã hết hạn nên các hợp đồng này đều đã chấm dứt vì đã hoàn thành theo khoản 1 Điều 422 Bộ luật dân sự. Không có điều khoản nào tại các hợp đồng quy định Công ty CPTM A có nghĩa vụ tiếp tục ký hợp đồng cho bà N hay bà B thuê địa điểm kinh doanh P30A. Việc ký hợp đồng cho người nào thuê là quyền quyết định; sự thỏa thuận của các bên; Đây là căn cứ xác lập, thực hiện quyền dân sự của Công ty CPTM A quy định tại các Điều 8, 9; Điều 385 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về quá trình bà N trực tiếp kinh doanh và đóng tiền thuê sạp P30A...; ý kiến đề nghị Tòa án quyết định cho ai thuê của Công ty CPTM A để chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N và buộc Công ty CPTM A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là không có cơ sở, trong khi việc này thuộc về chức năng, nhiệm vụ quyền hạn của Công ty CPTM A trên cơ sở pháp luật theo căn cứ đã viện dẫn.

[2.2] Do đó, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm của người đại diện theo ủy quyền. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa bản án sơ thẩm. Phần tuyên xử của bản án sơ thẩm cũng cần điều chỉnh lại cho phù hợp với việc không chấp nhận yêu cầu của các đương sự.

[3] Ngoài ra, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với việc kiểm tra xử lý đơn của đương sự có quyền kháng cáo. Ngày 19/5/2021, theo dấu Công văn của Tòa án nhân dân huyện A xác nhận vào Công văn số 19 ngày 14/5/2021 của Công ty CPTM A gửi, có nội dung: Ngày 12/5/2021 Công ty mới nhận được bản án sơ thẩm; Công ty không đồng ý bản án sơ thẩm buộc Công ty phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Đề nghị Tòa án xem xét đền bù thiệt hại địa điểm kinh doanh P30A không cho thuê từ 30/4/2018 đến 01/5/2021 là 36 tháng, tổng số tiền 162.360.000 đồng. Đây là nội dung kháng cáo bản án sơ thẩm, chỉ không đúng về tiêu đề là đơn kháng cáo. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu bị đơn Công ty CPTM A sửa đổi, bổ sung theo quy định tại các Điều 272, 274 BLTTDS để xem xét lập các thủ tục kháng cáo. Nhưng do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của các đương sự trong vụ án, nên án phí sơ thẩm cũng được tính lại. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không cho thuê địa điểm P30A của Công ty CPTM A: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không yêu cầu nên không được xem xét. Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể xem xét là theo quy định về phạm vi xét xử phúc thẩm. Công ty CPTM A được quyền khởi kiện thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí án dân sự sơ thẩm. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà N không được chấp nhận yêu cầu độc lập nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 147, 148, 296 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 8, 9; Điều 385; khoản 1 Điều 422 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; Căn cứ Điều 12 và Điều 26, 29 Nghị quyết 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B. Chấp nhận kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT ngày 19/5/2021, của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 235/2021/DS-ST ngày 05/5/2021, của Tòa án nhân dân huyện A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử :

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, về việc yêu cầu Công ty J tiếp tục ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 30A (Gọi tắt P30A) diện tích 10m² tại khu vực nhà lồng chợ thịt heo thuộc Chợ đầu mối nông sản thực phẩm A.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Công ty J tiếp tục ký Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh số 30A (Gọi tắt P30A) diện tích 10m² tại khu vực nhà lồng chợ thịt heo thuộc Chợ đầu mối nông sản thực phẩm A.

3. Về án phí:

3.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B được miễn án phí. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0004780 ngày 29/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0004336 ngày 28/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

3.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Các đương sự không phải chịu.

4. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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 thảo 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, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự 2008 được sửa đổi, bổ sung 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện A ;
- Chi cục THADS huyện A
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)