

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 10/2019/DS-PT
Ngày 19 - 02 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**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: Ông Châu Việt Thanh

Bà Châu Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Nhi – Thư ký Tòa án của 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 19 tháng 02 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 141/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần BT.

Địa chỉ: Khu du lịch NM, khóm NM, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Xuân P – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987; địa chỉ cư trú: Ấp MT, xã VP, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2018 - có mặt).

- Bị đơn: Bà Võ Hồng N, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: Số 15, Khóm A, Phường B, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hải L – Luật sư của Văn phòng Luật sư HL, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

1. NLQ1, sinh năm 1957; địa chỉ cư trú: Số A, đường NB, Khóm C, Phường D, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

2. NLQ2, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Ấp H, xã VP, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

3. NLQ3, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Ấp H xã VP, huyện PL, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

4. NLQ4, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Kiốt số A, khu du lịch PB, khóm BT, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Võ Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ L bày: Ngày 09/8/2014, Công ty Cổ phần BT (sau đây gọi tắt là Công ty) và bà Võ Hồng N ký “*Hợp đồng thuê mặt bằng*”, theo đó Công ty cho bà N thuê toàn bộ diện tích khu nhà bán hàng lưu niệm, nhà gỗ gồm 33 ki ốt có tổng diện tích hơn 1.000m². Mục đích thuê để bà N phân lẻ ra từng ki ốt cho người khác thuê lại để bán quà lưu niệm, các loại game, nhưng việc cho thuê lại phải thỏa thuận và được sự đồng ý của Công ty. Thời hạn thuê là 20 năm, từ ngày 15/4/2014 đến ngày 15/4/2034, giá thuê 05 năm đầu là 20.000.000 đồng/tháng, thời hạn thanh toán là ngày 05 của mỗi tháng; thời gian 15 năm tiếp theo từ ngày 15/4/2019 đến 15/4/2034 giá thuê tăng thêm không quá 15% so với số tiền hiện tại. Hợp đồng này có giá trị hiệu lực song hành cùng với hợp đồng thầu bãi giữ xe ngày 09/3/2014 của bà Nguyễn Thanh L, do Công ty có giao cho bà N kêu gọi gói thầu bãi giữ xe với giá 1.800.000.000 đồng/năm, bà N đã gọi được bà L nhận hợp đồng với giá 2.000.000.000 đồng/năm nên bà N được hưởng số tiền chênh lệch 200.000.000 đồng/năm, số tiền này Công ty và bà N đồng ý đối trừ vào tiền bà N thuê mặt bằng ki ốt và mỗi năm bà N chỉ thanh toán thêm 40.000.000 đồng cho Công ty. Hợp đồng này chỉ có 04 trang mà Công ty đã nộp bản phô tô được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường 7, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu ngày 23/10/2014, không phải là hợp đồng có 07 trang như bà N cung cấp.

Ngày 22/11/2014 bà L chấm dứt hợp đồng với Công ty nên Công ty không cho bà N hưởng tiền chênh lệch nữa và bà N phải thanh toán số tiền thuê như hợp đồng đã ký kết là 20.000.000 đồng/tháng vào ngày 05 hàng tháng. Đồng thời, Công ty đã tính phần chênh lệch cho bà N được hưởng từ hợp đồng bà L từ ngày 09/3/2014 đến ngày 21/11/2014. Tuy nhiên, bà N chỉ mới đóng được cho Công ty 40.000.000 đồng vào ngày 12/3/2015 và ngày 14/4/2015. Như vậy, từ khi chấm dứt hợp đồng với bà L đến ngày 14/4/2015 là 04 tháng 22 ngày bà N chỉ đóng cho Công ty 40.000.000 đồng, từ đó đến nay không đóng tiền thuê cho Công ty nữa. Từ tháng 6/2015 đến tháng 9/2015 Công ty đã nhiều lần yêu cầu bà N thanh toán số tiền nợ thuê mặt bằng ki ốt nhưng bà N không thực hiện nên đến ngày 06/9/2015 Công ty đã ra quyết định số 67 chấm dứt hợp đồng, đồng thời cắt điện nước sinh

hoạt và yêu cầu bà N thu dọn, di chuyển toàn bộ tài sản của bà N để trả lại mặt bằng nhà đất cho công ty nhưng bà N không thực hiện quyết định nêu trên. Do bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán, tự ý sửa chữa và cho người khác thuê lại ki ốt không được sự đồng ý của Công ty nên Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với bà N, yêu cầu bà N và những người đang thuê lại ki ốt là NLQ1, NLQ2, NLQ3 và NLQ4 phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại toàn bộ mặt bằng thuê là khu nhà bán quà lưu niệm, nhà gỗ gồm 33 ki ốt gắn liền với diện tích đất 932,6m² đồng thời yêu cầu bà N phải trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty từ ngày 15/4/2014 đến ngày 06/9/2015 là 174.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trương Thị Mỹ L bổ sung yêu cầu bà N phải bồi thường thiệt hại cho Công ty do từ ngày 07/9/2015 đến ngày 05/11/2018 bà N không chịu giao tài sản thuê dẫn đến Công ty bị mất thu nhập với số tiền mỗi tháng 20.000.000 đồng, bằng tổng số tiền 760.000.000 đồng và yêu cầu từ ngày 06/11/2018 về sau bà N chậm giao tài sản thuê còn phải bồi thường số tiền tương đương mỗi tháng là 20.000.000 đồng.

Bị đơn bà Võ Hồng N trình bày: Ngày 09/8/2014 bà và Công ty Cổ phần BT có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với tổng diện tích đất khoảng hơn 1000m² có tài sản gắn liền là 33 ki ốt, trong đó khu nhà chữ U gồm 18 ki ốt, khu nhà gỗ gồm 15 ki ốt, mục đích thuê để bà cho các tiểu thương khác thuê lại kinh doanh. Thời hạn thuê là 20 năm từ ngày 15/4/2014 đến 15/4/2034, giá thuê 05 năm đầu là 20.000.000 đồng/tháng, mỗi năm bà phải trả cho Công ty 240.000.000 đồng. Do bà được hưởng số tiền chênh lệch mỗi năm 200.000.000 đồng từ việc bà Nguyễn Thanh L thuê bãi giữ xe của Công ty được đổi trừ sang tiền thuê của bà nên trong 05 năm đầu bà chỉ phải trả cho Công ty mỗi năm 40.000.000 đồng.

Căn cứ hợp đồng thì từ ngày 15/4/2014 đến 15/4/2015 là hết thời hạn 01 năm đầu nên vào ngày 12/3/2015 bà thanh toán cho Công ty 20.000.000 đồng, đến ngày 14/4/2015 thanh toán thêm 20.000.000 đồng là hoàn thành nghĩa vụ thanh toán năm đầu tiên. Thời hạn thanh toán tiền thuê cho Công ty năm thứ hai là đến hết ngày 15/4/2016 với số tiền phải thanh toán là 40.000.000 đồng, nhưng mới đến ngày 06/9/2015 Công ty đã gửi văn bản cho bà thông báo chấm dứt hợp đồng do bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán do bà L đã chấm dứt hợp đồng thuê bãi giữ xe của Công ty nên bà không được hưởng phần tiền chênh lệch từ hợp đồng của bà L nữa. Việc bà L chấm dứt hợp đồng thì Công ty không thông báo cho bà biết. Theo hợp đồng thuê mặt bằng ngày 09/8/2014 có 07 trang mà bà cung cấp thì bà được hưởng số tiền chênh lệch từ hợp đồng của bà L là 200.000.000 đồng/năm, liên tục trong 20 năm, tính từ ngày 15/4/2014 đến 15/4/2034 mà không bị ảnh hưởng bởi việc bà L chấm dứt hợp đồng với Công ty, nên bà không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê như Công ty xác định. Do đó, bà không đồng ý việc Công ty thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bà thanh toán số tiền thuê còn thiếu là 174.000.000 đồng. Đối với việc bà N sửa chữa ki ốt và cho người khác thuê lại thì bà đều có thông báo cho phía Công ty bằng lời nói và được phía Công ty đồng ý bằng lời nói nhưng không lập thành văn bản.

Bà xác định bà không vi phạm hợp đồng, ngược lại, chính Công ty mới là bên vi phạm hợp đồng do ngày 04/9/2015 Công ty đã cắt điện nước sinh hoạt và ngày 04/11/2017 Công ty đã đổ đá toàn bộ trước mặt bằng thuê làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của bà và việc kinh doanh của những người thuê lại ki ốt nên họ đã chấm dứt hợp đồng và bà phải bồi thường cho họ. Công ty đã tự ý xây quầy bán kem ở phần lề đường phía trước mặt bằng đã cho bà thuê. Bà không đồng ý chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty phải bồi thường do vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là 4.894.200.000 đồng, gồm các khoản: Tiền thuê mặt bằng xây quầy kem là 190.000.000 đồng; khoản tiền bồi thường thiệt hại cho NLQ2 2.076.000.000 đồng, NLQ3 2.040.000.000 đồng, NLQ4 578.400.000 đồng, tiền thuê nhân công dọn đá 9.800.000 đồng.

Nếu phải chấm dứt hợp đồng thì bà yêu cầu Công ty phải bồi thường 8.244.720.000 đồng, gồm các khoản: Tiền thuê mặt bằng xây quầy kem là 190.000.000 đồng, tất cả tài sản, hàng hóa đầu tư hiện hữu đang kinh doanh là 82.080.000 đồng, cơ sở vật chất xây thêm là 344.000.000 đồng, chi phí máy móc, thiết bị đầu tư là 50.240.000 đồng, chi phí đầu tư cây nước 12.000.000 đồng, máy phát điện 8.000.000 đồng, xe nước mía 5.000.000 đồng, bảng hiệu 3.000.000 đồng, 70% số tiền thuê còn lại của thời gian hợp đồng từ ngày 15/4/2017 đến 15/4/2034 là 2.856.000.000 đồng, khoản tiền bồi thường thiệt hại cho NLQ2 2.076.000.000 đồng; Thêm 2.040.000.000 đồng, NLQ4 578.400.000 đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 trình bày:* Ngày 15/4/2014, bà có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với bà Võ Hồng N. Theo đó bà N cho bà thuê lại ki ốt số 01 do bà N thuê từ Công ty Cổ phần BT. Thời hạn thuê là 20 năm, tiền thuê là 2.000.000 đồng/tháng. Bà đã thuê được 01 năm và đã đóng tiền thuê đầy đủ. Nay NLQ1 sẽ tự thỏa thuận với Công ty và bà N nên không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu bà N phải trả tài sản thuê cho Công ty thì bà sẽ tự đi đòi các tài sản của mình.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày:* Ngày 15/12/2014, bà có hợp tác đầu tư kinh doanh khu nhà lưu niệm tại Khu du lịch NM với bà Võ Hồng N số tiền đầu tư là 300.000.000 đồng. Ngày 15/7/2015, bà và bà N có ký hợp đồng thuê lại 15 ki ốt từ bà N để kinh doanh và cho người khác thuê lại. Nay giữa bà và bà N đã thanh lý hợp đồng và bà N đã bồi thường cho bà xong nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4 trình bày:* Trường hợp bà N và Công ty Cổ phần BT không còn tiếp tục hợp đồng thuê mặt bằng nữa thì bà sẽ tự thỏa thuận với Công ty và bà N nên không yêu cầu gì trong vụ án này, bà cũng tự đi đòi tài sản của mình để trả mặt bằng cho công ty.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 trình bày:* Theo tài liệu trước khi Tòa án thụ lý vụ án có trong hồ sơ thể hiện ngày 15/7/2015 bà và bà Võ Hồng N có ký hợp đồng thuê 10 ki ốt tại khu lưu niệm để kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí. Nếu bà N phải trả lại mặt bằng cho Công ty Cổ phần BT thì bà yêu cầu bà N bồi thường cho bà các khoản: Tiền thuê người lắp đặt và vận chuyển các loại máy game từ ngày 04/9/2015 bà không kinh doanh được, chi phí phát sinh là

40.000.000 đồng. Tiền thuê của thời gian còn lại trong hợp đồng (từ ngày 15/9/2015 đến 15/9/2034), gồm: Từ ngày 15/9/2015 đến ngày 15/9/2020 giá thuê 20.000.000 đồng/tháng; thành tiền 60 tháng x 20.000.000 đồng/tháng = 1.200.000.000 đồng, từ ngày 15/9/2020 đến ngày 15/4/2034 giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng; thành tiền 163 tháng x 50.000.000 đồng/tháng = 8.150.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ ngày Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án ngày 06/6/2017 đến nay thì NLQ3 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Cổ phần BT.

Tuyên bố Hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa Công ty Cổ phần BT và bà Võ Hồng N ký ngày 09/8/2014 vô hiệu.

Buộc bà Võ Hồng N trả tiền thuê còn nợ là 70.309.200 đồng cho Công ty Cổ phần BT.

Buộc bà Võ Hồng N, NLQ2, NLQ3, NLQ1 và NLQ4 di dời tài sản để trả lại tài sản thuê cho Công ty Cổ phần BT, gồm: nhà tạm loại V T.1a3 có diện tích 337,005m², phần nhà gỗ diện tích 220m² và diện tích đất 932,6m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 09 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 406732 ngày 04/11/2010 cho Công ty Cổ phần BT. Đất có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 56, tờ bản đồ 09 có số đo 43,48m.

+ Hướng Tây giáp lộ giới đường trục C1 có số đo 43,48m.

+ Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 56, tờ bản đồ 09 có số đo 21,45m.

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 56, tờ bản đồ 09 có số đo 21,45m.

Tài sản buộc bà Võ Hồng N di dời gồm: 62 bộ giá võng (trong đó có 31 bộ mỏng và 31 bộ dày); 01 cái ghế bố khung sắt, vải dù; 10 bộ bàn sắt; 01 cái máy phát điện; 30 cái ghế lưng dựa cao; 11 cái ghế lưng dựa thấp; 19 cái ghế cao không lưng dựa; 33 cái ghế nhỏ lùn không lưng dựa; 08 cái bàn nhỏ; 05 cái tủ kính khung nhôm; 01 chiếc xe nước mía; 02 hộp đèn khung sắt và 01 cái hộp đèn led; 02 cái bảng hiệu di động; 01 máy mô tơ có bình hơi; 01 bồn nước bằng nhựa; 01 máy in kim; 01 cái bàn làm việc.

Tài sản buộc NLQ1 di dời gồm: Vách thiếc và cửa lùa khung sắt diện tích 20,25m²; Vách sau tol thiếc, khung sắt: diện tích 3,4m².

Tài sản buộc NLQ4 di dời gồm: 01 mái che khung sắt phủ bạt nhựa diện tích 14,25m²; 01 mái che bằng tol thiếc; Lưới sắt B40 có cột sắt cao 1,2m: dài 10,7m; Hàng rào di động lưới sắt B40: diện tích 19,5m².

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần BT về việc buộc bà Võ Hồng N phải tháo dỡ, di dời các tài sản sau để trả mặt bằng thuê cho công ty:

- Vách ngăn tol khung sắt: diện tích 22m², giá 2.871.000 đồng;
- Vách nhựa, khung sắt: diện tích 11,5m², giá 1.380.000 đồng;
- Vách tol (tấm sim bol) khung nhôm: diện tích 64,60m², giá 9.851.500 đồng;
- Nhà vệ sinh: diện tích 3,41m², giá 7.713.420 đồng;
- Gạch dán tường nhà vệ sinh: diện tích 7,06m², giá 508.320 đồng;
- Hai vách ngăn ngang tol khung nhôm: diện tích 21,625m², giá 3.297.812 đồng;
- Vách ngăn trước tấm sim bol, khung nhôm: diện tích 44,91m², giá 6.848.775 đồng;
- Vách ngăn trước tấm sim bol, khung nhôm: diện tích 28,25m², giá 4.308.125 đồng;
- Vách sau tấm sim bol, khung sắt: diện tích 46,9m², giá 6.120.450 đồng;
- La phòng trần thạch cao: diện tích 176,76m², giá 10.605.600 đồng;
- 02 cửa lùa khung nhôm: diện tích 8,5m², giá 4.462.000 đồng;
- Cửa mở khung nhôm kính: diện tích 5,5m², giá 2.887.500 đồng;
- Vách kính mặt trước, khung nhôm: diện tích 06m², giá 660.000 đồng;
- Mái che tol, khung cột thép: diện tích 71,75m², giá 12.915.000 đồng;
- Mái che khung thép phủ bạt nhựa: diện tích 20,9m², giá 3.344.000 đồng;
- Mái che khung thép phủ bạt nhựa: diện tích 4,94m², giá 632.320 đồng;
- Vách lưới B40 khung sắt cao 2,5m: dài 04m, giá 640.000 đồng;
- Nhà vệ sinh có hầm cầu tự hoại: diện tích 3,5m², giá 6.597.500 đồng;
- Gạch dán tường nhà sinh có hầm cầu tự hoại: diện tích 7,17m², giá 430.200 đồng;
- 01 cây nước ngầm ống nhựa phi 49: giá 3.720.000 đồng;
- Mái che thiếc, khung sắt: diện tích 20,41m², giá 2.939.040 đồng;
- Mái che thiếc, khung sắt: diện tích 60,19m², giá 8.667.360 đồng;
- 56 bóng đèn led âm trần: giá 1.520.960 đồng;
- 07 cái quạt hút: giá 770.000 đồng.

Công ty Cổ phần BT được tiếp tục sở hữu các tài sản này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chi phí giám định và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, bị đơn bà Võ Hồng N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận bản hợp đồng cho thuê mặt bằng 04 trang, bản photo có chứng thực do Công ty Cổ phần BT cung cấp, phải cung cấp bản chính, nếu không có bản chính thì giải quyết cho giám định lại theo yêu cầu của bà ở cấp sơ thẩm; Công nhận bản gốc hợp đồng cho thuê mặt bằng 07 trang do bà cung cấp là có hiệu lực, để giải quyết nội dung tranh chấp; Bác yêu cầu của Công ty đòi 174.000.000 đồng do bà vi phạm nghĩa vụ thanh toán; Buộc Công ty phải bồi thường các khoản mà bà phải thanh toán cho bên thứ ba là 4.894.200.000 đồng, do Công ty có lỗi làm tê liệt hoạt động kinh doanh; Buộc Công ty phải thanh toán tiền thuê do xây dựng quầy kem áng ngự trước mặt tiền đang thuê là 190.000.000 đồng và các khoản bà đã đầu tư vào đảm bảo cho hoạt động kinh doanh. Buộc Công ty phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm và các khoản chi phí khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N vẫn giữ nguyên kháng cáo nêu trên, ngoài ra bà N còn trình bày là sau khi xét xử sơ thẩm thì phía Công ty Cổ phần BT cho người hủy hoại và cướp hết tài sản của bà nên bà yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại tài sản cho bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng thuê nhà là chưa chính xác vì về ý chí các bên xác định là hợp đồng thuê mặt bằng, hợp đồng không nhất thiết phải có công chứng hoặc chứng thực. Công ty Cổ phần BT khởi kiện yêu cầu bà N thanh toán nợ 174.000.000 đồng và trả mặt bằng thì phải có nghĩa vụ chứng minh nhưng quá trình xét xử cấp sơ thẩm Công ty không cung cấp được bản gốc hợp đồng mà chỉ cung cấp được bản phô tô có chứng thực trong khi đó bà N cung cấp được bản gốc hợp đồng. Kết luận giám định không xác định hợp đồng do bà N cung cấp là giả nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận hợp đồng do bà N cung cấp là không khách quan. Ngày 22/11/2014 Công ty chấm dứt hợp đồng với bà L nhưng Công ty không thông báo cho bà N biết nên không có căn cứ xác định bà N vi phạm hợp đồng và hợp đồng vô hiệu. Trước khi Công ty ký hợp đồng với bà N thì Công ty đã ủy quyền cho bà N thuê với NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4. Sau khi ký kết thì những người liên quan tiếp tục giao kết hợp đồng với bà N, việc Công ty tự ý cắt điện nước, đổ đá trước cửa ki ốt làm đình trệ kinh doanh nên bà N phải bồi thường cho bên thứ ba. Trong thời hạn chờ xét xử phúc thẩm thì Công ty tự ý tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản theo quyết định của bản án sơ thẩm. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm buộc Công ty bồi thường cho bà N và NLQ2, NLQ3, NLQ4 theo yêu cầu của bà N và hủy án vì hiện tài sản không còn như bản án sơ thẩm đã tuyên.

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

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Hồng

N, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Võ Hồng N nộp trong hạn luật định và hợp lệ, nên được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có đơn xin xét xử vắng mặt nên việc xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Công ty Cổ phần BT và bà Võ Hồng N thống nhất xác định: “*Hợp đồng cho thuê mặt bằng*” ngày 09/8/2014 có 04 trang do Công ty cung cấp (bút lục 24, 25, 26, 27) và hợp đồng 07 trang do bà N cung cấp (bút lục 73, 73A, 74, 74A, 75, 75A, 76) đều thể hiện nội dung tại Điều 1, Điều 2, Điều 3 là Công ty và bà N thỏa thuận Công ty cho bà N thuê toàn bộ khu nhà lưu niệm, nhà gỗ gồm 33 ki ốt và mặt bằng nhà gỗ tổng cộng hơn 1.000m² của khu du lịch NM Bạc Liêu. Mục đích thuê là để bà N phân lẻ ra từng ki ốt cho người khác thuê lại bán quà lưu niệm, các loại game. Thời hạn thuê là 20 năm từ ngày 15/4/2014 đến ngày 15/4/2034, giá thuê 05 năm đầu từ ngày 15/4/2014 đến ngày 15/4/2019 là 20.000.000 đồng/tháng, 15 năm tiếp theo từ ngày 15/4/2019 đến ngày 15/4/2034 tăng thêm không quá 15% so với số tiền hiện tại. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2017 thể hiện tài sản Công ty cho bà N thuê là khu nhà tạm loại VT.1a3 (nhà hình chữ U) có diện tích xây dựng là 337,005m², nhà gỗ có diện tích là 220m², các cấu trúc nhà này đều nằm trên diện tích đất là 932,6m². Xét thấy, mặc dù hợp đồng ghi là thuê mặt bằng nhưng thực tế Công ty cho bà N thuê nhà và cả diện tích mặt bằng đất để kinh doanh nên có căn cứ xác định Công ty cho bà N thuê nhà. Tại Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Trong trường hợp pháp luật không có quy định khác thì quy định tại các điều từ Điều 492 đến Điều 499 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với việc thuê nhà sử dụng vào mục đích khác không phải là thuê nhà ở*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” là phù hợp quy định pháp luật.

[5] Người đại diện theo ủy quyền của Công ty và bà N thống nhất xác định: “*Hợp đồng cho thuê mặt bằng*” ngày 09/8/2014 có 04 trang do Công ty và hợp đồng 07 trang do bà N cung cấp đều thể hiện phương thức thanh toán là hợp đồng có hiệu lực song hành cùng với hợp đồng thuê bãi giữ xe của bà Nguyễn Thanh L từ ngày 15/4/2014 đến ngày 15/5/2034, do Công ty có giao cho bà N kêu gọi gói thuê bãi giữ xe với giá 1.800.000.000 đồng/năm, bà N đã gọi được bà L nhận hợp

đồng với giá 2.000.000.000 đồng/năm nên bà N được hưởng số tiền chênh lệch là 200.000.000 đồng/năm, số tiền này Công ty và bà N đồng ý đối trừ vào tiền bà N thuê mặt bằng ki ốt nên mỗi năm bà N chỉ thanh toán thêm cho Công ty số tiền 40.000.000 đồng. Nếu trong thời gian nói trên mà bà L chấm dứt hợp đồng với Công ty thì bà N phải thanh toán tiền thuê cho Công ty vào ngày 05 hàng tháng kể từ ngày bà L ngưng hợp đồng với Công ty tại thời điểm đó (bút lục 26, 75). Phía Công ty xác định, ngày 22/11/2014 giữa Công ty và bà L đã tiến hành lập “*Biên bản thanh lý hợp đồng giao thầu dịch vụ giữ xe*” (bút lục 28, 29, 30), theo đó Công ty và bà L thỏa thuận chấm dứt và thanh toán xong hợp đồng thầu bãi giữ xe, từ đó Công ty không cho bà N hưởng tiền chênh lệch từ thời gian này nữa và yêu cầu bà N phải trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 15/4/2014 đến ngày 06/9/2015 là 174.000.000 đồng. Phía bà N cho rằng tại Điều 6 của hợp đồng 07 trang mà bà cung cấp (bút lục 73A) quy định thêm bà được hưởng số tiền chênh lệch từ hợp đồng của bà L là 200.000.000 đồng/năm và được hưởng liên tục trong 20 năm, tính từ ngày 15/4/2014 đến 15/4/2034 mà không bị ảnh hưởng bởi việc bà L chấm dứt hợp đồng với Công ty, bà không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê như Công ty xác định nên không đồng ý yêu cầu của Công ty.

[6] Tại điểm a Điều 4 của hợp đồng 04 trang do Công ty cung cấp và hợp đồng 07 trang do bà N cung cấp đều thể hiện nội dung: *Hợp đồng này có giá trị hiệu lực song hành cùng với hợp đồng Thầu bãi giữ xe của bà Nguyễn Thanh L Từ ngày 15/4/2014 đến ngày 15/5/2034. Bởi vì Công ty cp ô tô bảo toàn giao cho Bà N kêu thầu bãi giữ xe với giá 1.800.000.000 đồng/năm (Bằng chữ: Một tỷ tám trăm triệu đồng trên năm), Bà N giúp Công ty thực hiện giao thầu bãi giữ xe này là 2.000.000 đồng/năm (Bằng chữ: Hai tỷ đồng trên năm) Số tiền chênh lệch từ hợp đồng này là 200.000.000 đồng/năm. Bà N đồng ý lấy số tiền này đóng thẳng vào tiền thuê mặt bằng nhà gỗ khu lưu niệm của công ty. Như vậy mỗi năm bà N phải thanh toán cho công ty thêm 40.000.000 đồng/năm. Nếu trong thời gian nói trên mà bà Nguyễn Thanh L chấm dứt hợp đồng thầu bãi giữ xe với công ty đến thời gian nào thì Bà N trực tiếp thanh toán bằng tiền mặt vào ngày 5 của mỗi tháng kể từ ngày Bà L ngưng hợp đồng với công ty tại thời điểm đó*” (bút lục 27, 75). Xét thấy, do điều khoản về hưởng tiền chênh lệch của bà N 200.000.000 đồng phụ thuộc vào thời gian của hợp đồng giữ xe của bà L nên khi bà L chấm dứt hợp đồng thầu giữ xe với Công ty vào ngày 22/11/2014 thì đương nhiên việc bà N được hưởng tiền chênh lệch cũng sẽ chấm dứt và bà N phải thanh toán cho Công ty tiền thuê nhà kể từ ngày bà L chấm dứt hợp đồng, mỗi tháng 20.000.000 đồng và thanh toán vào ngày 05 hàng tháng.

[7] Tại Điều 6 của hợp đồng 07 trang do bà N cung cấp (bút lục 73A) thể hiện “*Hai bên đồng ý thực hiện cam kết này dù có bất kỳ lý do nào dẫn đến Bà Nguyễn Thanh L chấm dứt hợp đồng trước thời hạn với bên A bất kỳ ở thời điểm nào thì bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào tiếp nhận thầu dịch vụ giữ xe độc quyền tại khi du lịch nghỉ dưỡng NM Bạc Liêu; Kể cả Công ty Cổ phần BT có nhu cầu lấy lại kinh doanh thì Bà N vẫn được hưởng 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng viet nam) mỗi năm trong 20 năm từ 15/4/2014 đến 15/4/2034*”. Xét thấy, điều khoản này hoàn toàn trái ngược với nội dung mà các bên đều thừa nhận giống

nhau tại điểm a Điều 4 của hợp đồng 04 trang do Công ty và hợp đồng 07 trang do bà N cung cấp nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà N.

[8] Theo khoản 3 Điều 93 của Luật Nhà ở năm 2005 quy định: “*Hợp đồng về nhà ở phải có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với nhà ở tại đô thị, chứng thực của Ủy ban nhân dân xã đối với nhà ở tại nông thôn, trừ các trường hợp sau đây: Cá nhân cho thuê nhà dưới sáu tháng; Bên bán, bên cho thuê nhà ở là tổ chức có chức năng kinh doanh nhà ở; Thuê mua nhà ở xã hội; Bên tặng cho nhà ở là tổ chức*”. Tại Điều 492 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Hợp đồng thuê nhà ở phải được lập thành văn bản, nếu thời hạn thuê từ sáu tháng trở lên thì phải có công chứng hoặc chứng thực và phải đăng ký, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác*” và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Trong trường hợp pháp luật không có quy định khác thì quy định tại các điều từ Điều 492 đến Điều 499 của Bộ luật này cũng được áp dụng đối với việc thuê nhà sử dụng vào mục đích khác không phải là thuê nhà ở*”. Căn cứ các quy định nêu trên thấy rằng hợp đồng thuê nhà giữa Công ty và bà N bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực, nhưng các bên không thực hiện là không tuân thủ về hình thức hợp đồng, nên vi phạm các Điều 122, 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Trong khi đó, hợp đồng thuê dịch vụ giữ xe ngày 09/3/2014 (bút lục 170, 171, 172, 173, 174, 175) giữa Công ty và bà L đã được công chứng theo quy định pháp luật nên hợp pháp và được xem là hợp đồng chính, còn hợp đồng giữa Công ty với bà N chỉ là hợp đồng kèm theo và có hiệu lực song hành cùng hợp đồng của bà L. Khi hợp đồng chính của bà L chấm dứt hiệu lực thì đương nhiên hợp đồng của bà N quy định về hưởng tiền chênh lệch của bà N cũng sẽ chấm dứt theo.

[9] Tại Kết luận giám định số 1634/C54B ngày 02/8/2016 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 216) đối với hợp đồng 07 trang do bà N cung cấp thể hiện: Phần hình dấu giáp lai đóng trên 03 trang bút lục 74, 75, 76 không khớp với phần hình dấu trên trang bút lục 73 và không được đóng ra cùng thời điểm. Nội dung chữ in ở mặt trước bút lục 73, 74, 75, 76 so với mặt sau bút lục 73A, 74A, 75A là không cùng một máy in ra và không cùng thời điểm in. Phía Công ty không thừa nhận hợp đồng 07 trang này, do đó hợp đồng do bà N cung cấp là không chính xác, không thực tế, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận mà cần chấp nhận hợp đồng 04 trang do Công ty cung cấp. Đồng thời, Hội đồng xét xử cũng không có cơ sở chấp nhận việc bà N yêu cầu giám định hợp đồng do Công ty cung cấp, bởi lẽ nội dung mặt trước của hợp đồng 04 trang do Công ty cung cấp là giống với nội dung mặt trước của hợp đồng 07 trang do bà N cung cấp nên trong trường hợp này việc giám định là không cần thiết. Cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N về phần này.

[10] Do hợp đồng vô hiệu nên buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận và bên nào có lỗi thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Xét thấy, nguyên nhân làm hợp đồng vô hiệu về hình thức là do lỗi của các bên nên các bên cùng phải chịu hậu quả do giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên, sau khi giao kết hợp đồng thì Công ty đã giao mặt bằng và nhà cho bà N theo thỏa thuận. Bà N cũng đã sử dụng mặt bằng và tài sản của Công ty để kinh

doanh từ ngày 15/4/2014 cho đến ngày Công ty có quyết định số 67/2015/QĐ-CTBT ngày 06/9/2015 về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 09/8/2014 với bà N (bút lục 13) nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo tính thực tế, buộc bà N trả cho Công ty tiền thuê mặt bằng từ ngày 15/4/2014 đến ngày 06/9/2015 là 16 tháng 21 ngày x 20.000.000 đồng/tháng = 334.000.000 đồng, sau khi đối trừ tiền chênh lệch từ hợp đồng bà L từ ngày 15/4/2014 đến ngày 22/11/2014 là 07 tháng 07 ngày x 16.666.666 đồng/tháng = 120.555.500 đồng và số tiền bà N đã đóng cho Công ty 40.000.000 đồng thì bà N còn phải tiếp tục trả cho Công ty tiền thuê nhà còn thiếu là 334.000.000 đồng – (120.555.500 + 40.000.000 đồng) = 173.444.500 đồng. Do cấp sơ thẩm tính số tiền buộc bà N trả cho Công ty không chính xác nên cấp phúc thẩm sửa phần này của án sơ thẩm, buộc bà N trả cho Công ty 173.444.500 đồng.

[11] Xét kháng cáo của bà N về việc yêu cầu Công ty phải bồi thường cho bà các khoản tiền mà bà thanh toán cho bên thứ ba là 4.894.200.000 đồng do Công ty có lỗi làm tê liệt hoạt động kinh doanh và thanh toán tiền thuê do xây dựng quây kem áng ngư trước mặt tiền đang thuê là 190.000.000 đồng và các khoản bà đã đầu tư vào đảm bảo cho hoạt động kinh doanh, thấy rằng: “*Hợp đồng cho thuê mặt bằng*” ngày 09/8/2014 giữa Công ty và bà N thể hiện bà N chỉ được phép cho người khác thuê lại sau khi thỏa thuận và được sự đồng ý của Công ty (bút lục 25). Bà N xác định bà cho NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 (còn gọi là bên thứ ba) thuê lại mặt bằng ki ốt để kinh doanh và có thỏa thuận với Công ty bằng lời nói, không lập văn bản. Nay Công ty không thừa nhận có việc này, bà N không có chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của bà N. Mặt khác, “*Hợp đồng cho thuê mặt bằng*” ngày 09/8/2014 giữa Công ty và bà N bị vô hiệu, việc bên thứ ba thuê lại mặt bằng ki ốt của bà N mặc dù không biết việc bà N đã xác lập với Công ty một hợp đồng không có hiệu lực nhưng vẫn không được xem là ngay tình. Bởi lẽ, hợp đồng của bên thứ ba thuê lại từ bà N không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của Công ty để buộc Công ty phải có trách nhiệm bồi thường cho bên thứ ba theo yêu cầu của bà N. Tại biên bản xem xét, thẩm định ngày 06/9/2017 và 20/4/2018 thể hiện quây kem mà Công ty xây dựng không nằm trong phần mặt bằng Công ty cho bà N thuê và bà N không có căn cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà N. Cấp phúc thẩm giữ nguyên phần này của án sơ thẩm.

[12] Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N, NLQ1, NLQ4 phải di dời các tài sản để trả lại mặt bằng cho Công ty là có căn cứ. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản ngày 16/01/2019 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty xác định những tài sản mà án sơ thẩm tuyên buộc bà N, NLQ1, NLQ4 di dời đều đã được Công ty di dời hết vào ngày 04/01/2019 và đưa vào kho của Công ty bảo quản, hiện chỉ còn 01 bồn nước bằng nhựa của bà N trên đất. Ngoài ra, đối với những tài sản của bà N mà án sơ thẩm tuyên giao cho Công ty và buộc Công ty phải trả giá trị cho bà N thì Công ty cũng đã tháo dỡ di dời vào cùng ngày 04/01/2019. Thực tế hiện nay Công ty đã quản lý toàn bộ phần diện tích đất và nhà cho thuê, bà N không còn quản lý. Do đó, Hội đồng xét xử buộc phía Công ty phải có trách nhiệm giao trả lại cho bà N, các tài sản gồm: 62 bộ giá võng (trong đó có

31 bộ mỏng và 31 bộ dày); 01 cái ghế bộ khung sắt, vải dù; 10 bộ bàn sắt; 01 cái máy phát điện; 30 cái ghế lưng dựa cao; 11 cái ghế lưng dựa thấp; 19 cái ghế cao không lưng dựa; 33 cái ghế nhỏ lùn không lưng dựa; 08 cái bàn nhỏ; 05 cái tủ kính khung nhôm; 01 chiếc xe nước mía; 02 hộp đèn khung sắt và 01 cái hộp đèn led; 02 cái bảng hiệu di động; 01 máy mô tơ có bình hơi; 01 bồn nước bằng nhựa; 01 máy in kim; 01 cái bàn làm việc. Buộc Công ty trả lại cho NLQ1 các tài sản gồm: Vách thiếc và cửa lùa khung sắt diện tích 20,25m², vách sau tol thiếc, khung sắt: diện tích 3,4m². Buộc Công ty trả lại cho NLQ4 01 mái che khung sắt phủ bạt nhựa diện tích 14,25m²; 01 mái che bằng tol thiếc, lưới sắt B40 có cột sắt cao 1,2m: dài 10,7m, hàng rào di động lưới sắt B40: diện tích 19,5m². Hiện Công ty đã tiếp quản lại mặt bằng gồm nhà tạm VT.1a3 (nhà chữ U) và diện tích đất 932,6m², còn nhà gỗ thì Công ty đã được tháo dỡ không còn nên Công ty được tiếp tục quản lý, sử dụng nhà chữ U và diện tích đất nêu trên. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm do đương sự tự làm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp sau khi cấp sơ thẩm xét xử nên cấp sơ thẩm không có lỗi. Đối với những tài sản buộc Công ty trả cho bà N, NLQ1, NLQ4 hiện Công ty đang quản lý, phía Công ty tự nguyện nếu có hư hỏng, không còn nguyên hiện trạng theo như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/9/2017 và ngày 04/8/2018 thì Công ty sẽ chịu trách nhiệm bồi thường cho bà N, NLQ1, NLQ4 trong vụ kiện độc lập khác (nếu có yêu cầu).

[13] Đối với các tài sản của bà N gồm: Vách ngăn tol khung sắt: diện tích 22m², vách nhựa, khung sắt: diện tích 11,5m²; vách tol (tấm sim bol) khung nhôm: diện tích 64,60m²; nhà vệ sinh: diện tích 3,41m², gạch dán tường nhà vệ sinh: diện tích 7,06m², hai vách ngăn ngang tol khung nhôm: diện tích 21,625m², vách ngăn trước tấm sim bol, khung nhôm: diện tích 44,91m², vách ngăn trước tấm sim bol, khung nhôm: diện tích 28,25m², vách sau tấm sim bol, khung sắt: diện tích 46,9m², la phòng trần thạch cao: diện tích 176,76m², 02 cửa lùa khung nhôm: diện tích 8,5m², cửa mở khung nhôm kính: diện tích 5,5m², vách kính mặt trước, khung nhôm: diện tích 06m², mái che tol, khung cột thép: diện tích 71,75m², mái che khung thép phủ bạt nhựa: diện tích 20,9m², mái che khung thép phủ bạt nhựa: diện tích 4,94m², vách lưới B40 khung sắt cao 2,5m: dài 04m, nhà vệ sinh có hầm cầu tự hoại: diện tích 3,5m², gạch dán tường nhà sinh có hầm cầu tự hoại: diện tích 7,17m², 01 cây nước ngầm ống nhựa phi 49, mái che thiếc, khung sắt: diện tích 20,41m², mái che thiếc, khung sắt: diện tích 60,19m², 56 bóng đèn led âm trần, 07 cái quạt hút. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty trả lại giá trị các tài sản trên cho bà N là có căn cứ. Căn cứ biên bản định giá ngày 29/5/2018 (bút lục từ 790 đến 798) cần buộc Công ty hoàn trả cho bà N giá trị các tài sản trên là 103.690.800 đồng, Công ty được quyền quản lý, sở hữu các tài sản này (hiện Công ty cũng đã tháo dỡ toàn bộ và đang quản lý nên được tiếp tục quản lý và sở hữu). Sau khi đối trừ số tiền bà N phải trả cho Công ty với số tiền Công ty phải trả cho bà N thì buộc bà N phải tiếp tục trả cho Công ty số tiền là 173.444.500 đồng - 103.690.802 đồng = 69.753.698 đồng. Cấp phúc thẩm sửa phần này của án sơ thẩm.

[14] Xét kháng cáo của bà N về việc yêu cầu Công ty phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm và các khoản chi phí khác thấy rằng: Căn cứ khoản 4 điều 26 của Nghị quyết 326 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc hội quy định: “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Do yêu cầu đòi tiền thuê của Công ty đối với bà N được chấp nhận và bà N không thuộc trường hợp được miễn, giảm án phí nên bà N phải chịu án phí sơ thẩm là $173.444.500 \text{ đồng} \times 5\% = 8.672.225 \text{ đồng}$. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 1.800.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 116.600 đồng, tổng cộng 1.916.600 đồng. Do hợp đồng vô hiệu, các bên đều có lỗi nên buộc Công ty và bà N mỗi bên phải chịu một nửa chi phí là $1.916.600 \text{ đồng} : 2 = 958.300 \text{ đồng}$. Công ty đã nộp 1.800.000 đồng, bà N đã nộp 116.600 đồng nên buộc bà N phải hoàn trả cho Công ty 841.700 đồng. Về chi phí giám định là 7.075.000 đồng, do kết luận giám định chứng minh yêu cầu của bà N là không có căn cứ nên bà N phải chịu toàn bộ theo quy định tại khoản 1 điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Việc buộc Công ty trả giá trị tài sản cho bà N là để đảm bảo giá trị sử dụng của tài sản và do các bên không có tranh chấp về phần này nên Công ty không phải chịu án phí có giá ngạch mà chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do đó, cấp phúc thẩm sửa phần này của án sơ thẩm. Ngoài ra, bà N yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại cho bà và bên thứ ba với tổng số tiền 8.244.720.000 đồng nhưng không được Tòa án chấp nhận thì bà N phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận nhưng cấp sơ thẩm không buộc bà N chịu án phí là có sai sót, tuy nhiên do không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[15] Xét yêu cầu của bà N về việc yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại do có hành vi phá hoại và lấy đi toàn bộ tài sản của bà thấy rằng: Người đại diện theo ủy quyền của Công ty xác định sau khi xét xử sơ thẩm thì những tài sản mà án sơ thẩm tuyên buộc bà N, NLQ1, NLQ4 di dời đều đã được Công ty di dời hết vào ngày 04/01/2019 và đưa vào kho của Công ty bảo quản. Hiện nay Công ty đang quản lý toàn bộ tài sản này nên cấp phúc thẩm buộc Công ty trả lại theo nhận định nêu trên. Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà N phát sinh sau khi xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm. Ngoài ra, trong quá trình làm việc tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa bà N xác định Cơ quan Công an đang giải quyết việc bà cho rằng Công ty có hành vi phá hoại và lấy đi toàn bộ tài sản của bà. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà.

[16] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Võ Hồng N, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Có căn cứ chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N không phải chịu.

[18] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 131, 134, 137, 490, 492, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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 một phần kháng cáo của bà Võ Hồng N, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công Ty Cổ phần BT.
 - Tuyên bố “*Hợp đồng cho thuê mặt bằng*” do Công ty Cổ phần BT và bà Võ Hồng N lập ngày 09/8/2014 là vô hiệu.
2. Buộc bà Võ Hồng N phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần BT tiền thuê nhà còn thiếu là 67.086.896 đồng.
3. Buộc Công ty Cổ phần BT có nghĩa vụ giao trả cho bà Võ Hồng N các tài sản gồm:
 - 62 bộ giá võng (trong đó có 31 bộ mỏng và 31 bộ dày),
 - 01 cái ghế bố khung sắt, vải dù,
 - 10 bộ bàn sắt,
 - 01 cái máy phát điện,
 - 30 cái ghế lưng dựa cao,
 - 11 cái ghế lưng dựa thấp,
 - 19 cái ghế cao không lưng dựa,
 - 33 cái ghế nhỏ lùn không lưng dựa,
 - 08 cái bàn nhỏ,
 - 05 cái tủ kính khung nhôm,
 - 01 chiếc xe nước mía,
 - 02 hộp đèn khung sắt và 01 cái hộp đèn led,
 - 02 cái bảng hiệu di động,
 - 01 máy mô tơ có bình hơi,
 - 01 bồn nước bằng nhựa,

- 01 máy in kim,
- 01 cái bàn làm việc.

4. Buộc Công ty Cổ phần BT có nghĩa vụ giao trả cho NLQ1 các tài sản gồm:

- Vách thiếc và cửa lùa khung sắt diện tích 20,25m²,
- Vách sau tol thiếc, khung sắt: diện tích 3,4m².

5. Buộc Công ty Cổ phần BT có nghĩa vụ giao trả cho NLQ4 các tài sản gồm:

- 01 mái che khung sắt phủ bạt nhựa diện tích 14,25m²,
- 01 mái che bằng tol thiếc,
- Lưới sắt B40 có cột sắt cao 1,2m, dài 10,7m,
- Hàng rào di động lưới sắt B40: diện tích 19,5m².

6. Công ty Cổ phần BT được tiếp tục quản lý và sở hữu các tài sản gồm:

- Vách ngăn tol khung sắt: diện tích 22m²,
- Vách nhựa, khung sắt: diện tích 11,5m²;
- Vách tol (tấm sim bol) khung nhôm: diện tích 64,60m²;
- Nhà vệ sinh: diện tích 3,41m²,
- Gạch dán tường nhà vệ sinh: diện tích 7,06m²,
- Hai vách ngăn ngang tol khung nhôm: diện tích 21,625m²,
- Vách ngăn trước tấm sim bol, khung nhôm: diện tích 44,91m²,
- Vách ngăn trước tấm sim bol, khung nhôm: diện tích 28,25m²,
- Vách sau tấm sim bol, khung sắt: diện tích 46,9m²,
- La phong trần thạch cao: diện tích 176,76m²,
- 02 cửa lùa khung nhôm: diện tích 8,5m²,
- Cửa mở khung nhôm kính: diện tích 5,5m²,
- Vách kính mặt trước, khung nhôm: diện tích 06m²,
- Mái che tol, khung cột thép: diện tích 71,75m²,
- Mái che khung thép phủ bạt nhựa: diện tích 20,9m²,
- Mái che khung thép phủ bạt nhựa: diện tích 4,94m²,
- Vách lưới B40 khung sắt cao 2,5m: dài 04m,
- Nhà vệ sinh có hầm cầu tự hoại: diện tích 3,5m²,
- Gạch dán tường nhà sinh có hầm cầu tự hoại: diện tích 7,17m²,
- 01 cây nước ngầm ống nhựa phi 49,
- Mái che thiếc, khung sắt: diện tích 20,41m²,

- Mái che thiếc, khung sắt: diện tích 60,19m²,
- 56 bóng đèn led âm trần,
- 07 cái quạt hút.

7. Công ty Cổ phần BT đang quản lý nhà tạm loại V T.1a3 có diện tích 337,005m² và diện tích đất 932,6m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại khóm NM, phường NM, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu do Công ty Cổ phần BT đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được tiếp tục quản lý, sử dụng. Phần đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 56, tờ bản đồ 09 có số đo 43,48m.
- Hướng Tây giáp lộ giới đường trục C1 có số đo 43,48m.
- Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 56, tờ bản đồ 09 có số đo 21,45m.
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 56, tờ bản đồ 09 có số đo 21,45m.

8. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 1.916.600 đồng, buộc Công ty Cổ phần BT và bà Võ Hồng N mỗi bên phải chịu 958.300 đồng. Công ty Cổ phần BT đã nộp 1.800.000 đồng, bà Võ Hồng N đã nộp 116.600 đồng nên buộc bà Võ Hồng N phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần BT số tiền 841.700 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

- Chi phí giám định là 7.075.000 đồng, buộc bà Võ Hồng N phải chịu toàn bộ. Công ty Cổ phần BT đã nộp 7.075.000 đồng nên buộc bà Võ Hồng N phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần BT số tiền 7.075.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

9. Về án phí:

9.1 Án phí sơ thẩm:

- Buộc Công ty Cổ phần BT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Công ty Cổ phần BT đã nộp tạm ứng án phí số tiền 4.352.500 đồng theo biên lai thu số 0001612 ngày 04/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu nên được chuyển thu 300.000 đồng, Công ty Cổ phần BT được nhận lại số tiền 4.052.500 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

- Buộc bà Võ Hồng N phải chịu 8.672.225 đồng án phí dân sự sơ thẩm và nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

9.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Hồng N không phải chịu. Bà Võ Hồng N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000121 ngày 26/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu nên được nhận lại số tiền 300.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

10. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thành phố BL;
- CCTHADS thành phố BL;
- Các đương sự;
- Luật sư;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng