

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 04/2021/KDTM-PT

Ngày 27-01-2021

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

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị An Tiên.

Các thẩm phán: Ông Lâm Văn Be;

Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nguyễn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Bé Thi
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 313/2020/TLPT–DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 318/2020/QĐPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần X; Địa chỉ: Số 90, Đường N, khu phố X, phường Y, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông **Nguyễn Văn Th** – chức vụ: Giám đốc Công ty cổ phần X là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

+ Anh **Nguyễn Hiếu Th1** – chức vụ: Chuyên viên Công ty cổ phần X là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020). – có mặt;

- Bị đơn: Bà **Lê Thị Nh**, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 129, khu phố L, phường LT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. – có mặt.

- Người kháng cáo: bà Lê Thị Nh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2019 của nguyên đơn và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thể hiện:

Ngày 11/4/2002, Công ty cổ phần X (sau đây gọi là Công ty) ký kết Hợp đồng B.O.T với Ủy ban nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Quy chế số 110/QC-LH2014 ngày 05/10/2014 cho thuê sạp và kiot khối A-B TTTM Long Hoa giai đoạn 4 năm 2015-2018. Trong đó, ngày 22/10/2014, bà Lê Thị Nh đã ký kết 02 Hợp đồng thuê sạp của Công ty cổ phần X để kinh doanh đồ trang sức và khi ký hợp đồng bà Nh đã thanh toán xong tiền thuê, cụ thể:

- Hợp đồng thuê sạp T040, thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 01/11/2014 đến hết ngày 31/10/2016, giá thuê là 9.900.000 đồng/năm, tổng giá trị Hợp đồng là 19.800.000 đồng, giảm 5% thành tiền 18.810.000 đồng.

- Hợp đồng thuê sạp S01, thời hạn thuê là 02 năm tính từ ngày 01/11/2014 đến hết ngày 31/10/2016, giá thuê là 10.600.000 đồng/năm, tổng giá trị Hợp đồng là 21.200.000 đồng, giảm 5% do thanh toán 01 lần thành tiền 20.140.000 đồng.

Sau khi hết hạn thuê các hợp đồng thuê sạp nêu trên thì bà Nh và Công ty không tiếp tục ký hợp đồng thuê từ giai đoạn 2016-2018 nhưng bà Nh vẫn sử dụng 02 sạp T040 sử dụng và không trả tiền thuê cho Công ty. Do đó, Công ty yêu cầu bà Nh phải trả tiền thuê sạp 41.000.000 đồng tính theo giá Hợp đồng giai đoạn 2014 – 2016 đã ký kết và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn là bà Lê Thị Nh trình bày:

Ngày 22/10/2014, Bà có ký hợp đồng thuê 02 sạp T040 và sạp S01 với Công ty cổ phần X để kinh doanh đồ trang sức, thời hạn thuê, giá thuê như Công ty trình bày là đúng. Các hợp đồng này bà đã thanh toán tiền thuê xong và các hợp đồng này cũng đã kết thúc.

Sau khi hết thời hạn hai hợp đồng thuê sạp nêu trên thì hai bên không có ký kết lại hợp đồng mới do Công ty tăng giá nên hàng loạt tiểu thương có đơn khiếu nại nhưng Công ty cũng không giảm giá. Hiện tại bà vẫn đang sử dụng hai sạp này nhưng bà chưa thanh toán tiền thuê hai sạp. Bà đồng ý trả tiền thuê sạp T040 và sạp S01 cho Công ty trong thời gian từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018 tính giá thuê giai đoạn 2014 – 2016, tổng cộng 41.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả tiền vì hai bên không có ký kết lại hợp đồng mới.

Tại bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ các Điều 472, 473, 481, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 217 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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 Công ty cổ phần X đối với bà Lê Thị Nh, buộc bà Lê Thị Nh có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần X số tiền 48.882.000 (Bốn mươi tám triệu tám trăm tám mươi hai nghìn) đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bà Lê Thị Nh thực hiện di chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại Long Hoa và hoàn trả lại mặt bằng tại vị trí kinh doanh sạp T040 và sạp S01. Công ty cổ phần X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Nội dung kháng cáo:** Ngày 19-10-2020 bà Lê Thị Nh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh hủy toàn bộ bản án số 58/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, hủy công văn số 530/UBND ngày 02/10/2014 của ủy ban nhân dân thị xã HT.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn tự nguyện thỏa thuận các vấn đề sau:

- Bà Nh có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần X 41.000.000 đồng.
- Công ty cổ phần X không yêu cầu tính lãi

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo qui định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Án phí sơ thẩm: Bà Nh chịu 3.000.000 đồng

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo luật Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:* Điều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

- *Về nội dung:* Đề nghị căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm

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, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Công ty cổ phần X được UBND tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để thực hiện dự án Trung tâm thương mại Long Hoa theo hình thức BOT; bà Lê Thị Nh là cá nhân kinh doanh hàng hóa tại Trung tâm thương mại Long Hoa. Công ty cho thuê sạp, bà Nh sử dụng sạp để kinh doanh, cả hai đều có mục đích lợi nhuận. Do đó, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về tất cả các vấn đề có trong vụ án. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã Hội nên hội đồng xét xử ghi nhận theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm.

[3] Án phí sơ thẩm: Bà Nh phải chịu 3.000.000 đồng án phí theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

[4] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án, sửa bản án sơ thẩm số 58/2020/DS-ST ngày 06 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Bà Lê Thị Nh có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần X 41.000.000 (Bốn mươi một triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo qui định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bà Lê Thị Nh thực hiện di chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại Long Hoa và hoàn trả lại mặt bằng tại vị trí kinh

doanh sạp T040 và sạp S01. Công ty cổ phần X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Nh phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Hoàn trả lại cho Công ty cổ phần X tiền tạm ứng án phí KDTM sơ thẩm đã nộp là 1.465.500 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008297 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

4. Án phí kinh doanh thương phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Nh 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí KDTM phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009276 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã kí)

Nguyễn Thị An Tiên

