TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 16 /2021/DS-PT
Ngày 26-3 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê mặt bằng kinh doanh

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Võ Việt Minh, ông Lương Thanh Chín

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mai, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 83/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về "*tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2021/TB-TA ngày 04/02/2021 và Thông báo mở lại phiên tòa 10/2021/TB-TA ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Ban quản lý Khu du lịch A;

Địa chỉ: Số Y Huỳnh Thúc Kháng, khu phố 6, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh T, chức vụ: Phó Giám đốc Ban quản lý Khu du lịch A (Văn bản ủy quyền ngày 21/12/2018), có mặt.

2. **Bị đơn**: Bà Trần Thị Th, sinh năm: 1977

Địa chỉ: Khu phố X, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Hải C, sinh năm 1976, địa chỉ: Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận

Người kháng cáo: Ông Trần Hải C đại diện theo ủy quyền của bị đơn có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn: Luật sư Trần Văn Đ, Công ty luật TNHH MTV Bình Thuận vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 15/8/2003, UBND tỉnh Bình Thuận ban hành quyết định số 2009/QĐ –CTUBBT về việc thu hồi đất và giao đất cho Ban quản lý khu du lịch A để xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay phường Mũi Né. Ngày 20/5/2003, UBND thành phố Phan Thiết ban hành quyết định 1651/QĐ –UBPT về việc phê duyệt báo cáo đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay phường Mũi Né. Ngày 21/3/2003, UBND thành phố Phan Thiết ban hành quyết số 3296/QĐ – UBPT về việc ban hành quy định về phương thức huy động vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay phường Mũi Né. Căn cứ các quyết định trên, Ban quản lý Khu du lịch A thông báo rộng rãi trên hệ thống phát thanh của phường Mũi Né để tổ chức và cá nhân có nhu cầu đăng ký giao thầu theo quy định, sau đó ngày 04/12/2003 ông Lương Quốc T có đơn xin đấu thầu mặt bằng để kinh doanh, Ban quản lý Khu du lịch A tổng hợp danh sách làm báo cáo gửi UBND thành phố đề nghị ra quyết định giao thầu và được UBND thành phố Phan Thiết ban hành quyết định số 05/QĐ –UBPT ngày 05/01/2004 về việc phê duyệt danh sách giao thầu mặt bằng kinh doanh trong khu du lịch Đồi Cát bay, phường Mũi Né, giao lô B2 cho ông Lương Quốc T kinh doanh. Căn cứ quyết định số 05/QĐ –UBPT ngày 05/01/2004 của Chủ tịch UBND thành phố Phan Thiết về việc phê duyệt giá giao thầu và kết quả đấu thầu mặt bằng kinh doanh khu du lịch Đồi Cát Bay, phường Mũi Né, Ban quản lý Khu du lịch A tiến hành làm hợp đồng thuê mặt bằng số 10/HĐ-DLHT-MN ngày 10/01/2004, lô B2, diện tích 275m^2 với ông Lương Quốc T, thời hạn thuê 10 năm từ ngày ký hợp đồng đến ngày 10/01/2014. Sau đó ông T giao lại cho bà Th là vợ ông T kinh doanh. Ngày 22/10/2014, bà Th có đơn xin hợp đồng lại và được UBND thành phố Phan Thiết có quyết định số 421/QĐ –UBND ngày 13/3/2015 cho bà Th thuê thời hạn 03 năm tính từ ngày 01/01/2015 đến 01/01/2018.

Nay thời hạn thuê đã hết, Ban quản lý Khu du lịch A yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc Bà Trần Thị Th khẩn trương tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao trả lại mặt bằng có diện tích 275m^2 cho nhà nước quản lý đúng quy định.

** Theo bản tự khai bị đơn Bà Trần Thị Th trình bày:*

Nguồn gốc lô đất có diện tích 275m^2 là do gia đình bà khai hoang khoảng vào năm 1996 mà cũng chính là chủ sỡ hữu, qua hàng chục năm sử dụng, kể từ khi khai hoang đến khi đấu thầu cho đến hiện tại thì phần đất chỉ là khu đất thấp trũng, không điện nước sinh hoạt, không hệ thống nước thải, không bãi đậu xe, không có sự đầu tư hỗ trợ từ cơ sở hạ tầng, khách tới tham quan không ổn định, bà phải tự bỏ tiền và công sức ra đầu tư mặt bằng. Còn việc tham gia vào đấu thầu và ký hợp đồng do không hiểu biết gì về pháp luật nên ông T là chồng bà đã ký vào hợp đồng thuê trong thời gian 10 năm tính từ ngày 10/01/2004 đến ngày 10/01/2014, hết thời hạn thuê 10 năm, lúc này bà với ông T không còn sống chung nên bà và Ban quản lý khu du lịch có ký hợp đồng lần thứ 2 trong thời hạn 3 năm từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018, vì là người không hiểu pháp luật và dốt chữ, cộng với lòng tin Ban quản lý nên bà đã ký hợp đồng. Hiện tại quán cũng chính là nguồn sinh sống của gia đình bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Th không đến Tòa, do đó Tòa án Phan Thiết đã Tòa án tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng: "thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa" theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2020 Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết đã xử:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39, điểm g khoản 01 Điều 40 Điều 91, Điều 147; Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228 và Điều 235 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 472; Điều 474 và Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý Khu du lịch A.

Buộc Bà Trần Thị Th phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất để trả lại tổng diện tích cho thuê là 275m^2 (lô đất B2) tại khu phố X, phường M, thành phố P theo hợp đồng số 06/HĐ –KDLHTMN ngày 30/3/2015 cho Ban Quản lý khu du lịch A.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quy định về Thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 7 năm 2020, đại diện theo ủy quyền của bị đơn làm đơn kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[I]Về thủ tục tố tụng:

[1] Ngày 08 tháng 10 năm 2018, nguyên đơn khởi kiện cho rằng căn cứ vào Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 06/HĐ-KDLHTMN ngày 30/3/2015, giữa nguyên đơn với bị đơn thì thời hạn hợp đồng đã hết (từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018). Mặc dù nguyên đơn đã có thông báo yêu cầu bị đơn tháo dỡ, dọn dẹp để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn, nhưng bị đơn không thực hiện. Nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ, dọn dẹp tài sản của bị đơn để trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

[2] Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự quy định như sau:

...“2. Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện, người được cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm phạm.

3. Bị đơn trong vụ án là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm“.

[3] Ban quản lý Khu du lịch A được thành lập theo Quyết định số 373/2000/QĐ-UBPT ngày 05/5/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết. Theo Quy định ban hành kèm Quyết định số 04/2015/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết về vị trí, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy và mối quan hệ công tác của Ban quản lý Khu du lịch A thì Ban quản lý Khu du lịch A là đơn vị sự nghiệp kinh tế thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết, có tư cách pháp nhân, có con dấu và tài khoản riêng tại kho bạc Nhà nước.

Căn cứ quy định tại Điều 74 Bộ luật Dân sự thì Ban quản lý Khu du lịch A là đơn vị sự nghiệp có tư cách pháp nhân.

[4] Căn cứ vào quy định của pháp luật tố tụng dân sự và Hợp đồng được ký kết giữa nguyên đơn với cá nhân bị đơn, không có người thứ 3. Nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ban quản lý Khu du lịch A là nguyên đơn trong vụ án, Bà Trần Thị Th là bị đơn trong vụ án, mà không có ai khác là có căn cứ.

[II] Về nội dung:

[1] Trên cơ sở Quyết định số 2009/QĐ-CTUBBT ngày 15/8/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi đất và giao đất với diện tích 51.500m^2, tọa lạc tại phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận cho Ban quản lý Khu du lịch A và Quyết định số 3296/QĐ-UBPT ngày 21/10/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết về việc ban hành quy định về phương thức huy động vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay, phường Mũi Né.

[2] Ngày 30/3/2015, giữa nguyên đơn với bị đơn ký Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 06/HĐ-KDLHTMN (**sau đây xin gọi tắt là Hợp đồng**) , thời hạn thuê 03 năm, từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018.

[3] Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có năng lực hành vi dân sự, tư cách pháp nhân, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng được ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp pháp.

[4] Tại mục 4.5 Điều 4 của Hợp đồng có ghi “*Khi hết hạn hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh, nếu không được cấp có thẩm quyền tiếp tục cho thuê thì trong thời gian 30 ngày (kể từ ngày bên A có thông báo) thì bên B phải tự tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao lại mặt bằng cho bên A quản lý theo quy định. Mọi khoản đầu*

tư trên đất trong quá trình kinh doanh, chi phí di dời khi hết hạn hợp đồng do bên B chịu trách nhiệm".

[5] Sau khi hết thời hạn theo hợp đồng các bên không ký kết hợp đồng hoặc có thỏa thuận nào khác.

[6] Ngày 02/01/2018, nguyên đơn có Thông báo số 22/TB-BQLHTMN về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng với bị đơn;

[7] Ngày 19/5/2018, nguyên đơn có Thông báo số 116/TB-BQLHTMN về việc tháo dỡ, dọn dẹp, trả lại mặt bằng đối với các hộ đang kinh doanh trong khu du lịch Đồi Cát Bay; trong đó có bị đơn.

[8] Ngày 26/9/2018, nguyên đơn có Thông báo số 197/TB-BQLHTMN đối với bị đơn về việc khẩn trương tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao lại mặt bằng cho Nhà nước.

[9] Như vậy, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các thủ tục thông báo theo hợp đồng cho bị đơn. Nhưng bị đơn không tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại mặt bằng là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng.

[10] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất và trả lại diện tích đất 275m^2 (lô đất B2) tại Khu phố X, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo hợp đồng số 06/HĐ –KDLHTMN ngày 30/3/2015 cho nguyên đơn, là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[11] Nên kháng cáo của đại diện bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm, là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm vì vậy được giữ nguyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm.

[12] Do Bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Áp dụng: Điều 472, Điều 474 và Điều 482 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý Khu du lịch A.

- Buộc Bà Trần Thị Th phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất để trả lại 275m^2 đất (lô đất B2) tại khu phố X, phường M, thành phố P theo hợp đồng số 06/HĐ –KDLHTMN ngày 30/3/2015 cho Ban Quản lý khu Du lịch A.

- Bà Trần Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0007805, ngày 06/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Phan Thiết.

- Hoàn trả cho Ban Quản lý khu du lịch A 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0023793, ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. Phan Thiết.

- Bà Trần Thị Th phải trả lại cho Ban Quản lý khu du lịch A 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 26/3/2021.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND Tp Phan Thiết;
- Chi cục THADS Tp Phan Thiết;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS.

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

Đặng Văn Cường