TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 467/2022/DS-PT
Ngày: 12 - 8 - 2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất".

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Thu**

***Các Thẩm phán*: Ông Lê Ngọc Tường**

Bà Nguyễn Thị Kim Cương.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 7, ngày 08 và ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 131 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2022/TLPT-DS, ngày 11 tháng 5 năm 2022, về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 401/2022/DS-ST ngày 15-02-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:2588/2022/QĐ-PT ngày 23/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 9253/2022/QĐ-PT ngày 18/7/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số:9783/2022/QĐ-PT ngày 26/7/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, Thành phố H .
Ủy quyền ông Nguyễn Hải Kim L, sinh năm 1988 - Đại diện (Có mặt).
Địa chỉ: Số 19B (Lầu 3) Đường C, phường R, Quận M, Thành phố H.
(Giấy ủy quyền ngày 09/10/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Trình - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt ngày 26/7; Vắng mặt ngày 08/8/2022).

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Kim N1, sinh năm 1990.

Địa chỉ:18A Đường X, khu phố M, phường P, thành phố T, Thành phố H.

Ủy quyền bà Nguyễn Thị Bích N2, sinh năm 1987 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: Phòng 2.3 tầng 2, Tòa nhà I , số 4 Đường Y, phường Q, Quận M, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền ngày 09/4/2019).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Huy Q, sinh năm 1958;

3.2. Bà Mã Thị Thanh T2, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 14 đường Q, Khu phố M, Phường G, Thành phố T, Thành phố H.

Ông Quang và bà T2 ủy quyền ông Nguyễn Hải Kim L, sinh năm 1988 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: Số 19B (Lầu 3) Đường C, phường R, Quận M, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền ngày 09/10/2018).

3.3. Công ty Điện lực K(Đã giải thể).

Trụ sở: 1000 Đường X, phường L , thành phố T, Thành phố H.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Điện lực K: Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Điện lực Thủ Đức.

Trụ sở: 647 Đường D, khu phố B, phường J, thành phố T, Thành phố H.

Ủy quyền ông Nguyễn Trung Tính, sinh năm 1979 - Đại diện (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 08/7/2022).

3.4. Công ty Cổ phần Cấp nước H.

Trụ sở: Số 8 Đường K, phường B, thành phố T, Thành phố H (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn - Bà Trần Thị Kim N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 10/10/2018, bản tự khai và trong quá trình xét xử, Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 là ông Nguyễn Hải Kim L trình bày:*Ngày 24/10/2017, bà Nguyễn Thị Kim T1 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: 18429 do Văn phòng công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

chứng nhận (sau đây gọi là "Hợp đồng 18429") với ông Trần Huy Q và bà Mã Thị Thanh T2 thuê toàn bộ quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 501, tờ bản đồ 95, địa chỉ: Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh. Nội dung của Hợp đồng: 18429 như sau: Thời hạn thuê từ 24/10/2017 đến 31/12/2028, mục đích thuê để kinh doanh dịch vụ ăn uống, giá thuê: 5.000.000đ/tháng(Năm triệu đồng/tháng). Quyền cho thuê lại:Bà T1 có quyền cho thuê lại để nuôi cá và kinh doanh cá (theo khoản 1 Điều 5 Hợp đồng số:18429).

Ngày 31/10/2017, bà T1 ký hợp đồng cho thuê lại một phần quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Kim N1, số 18830 do Văn phòng công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận (sau đây gọi là "Hợp đồng 18830") cho bà N1 thuê lại một phần quyền sử dụng đất để kinh doanh. Nội dung Hợp đồng 18830 như sau: Thời hạn thuê từ 31/10/2017 đến 31/12/2028, mục đích thuê để nuôi cá và kinh doanh cá, giá thuê: 1.000.000/tháng (Một triệu đồng/tháng) không bao gồm điện, nước và các chi phí khác.

- Về giá điện: Hai bên thống nhất lấy đơn giá điện cao nhất theo hóa đơn điện của từng tháng nhân với chỉ số điện của đồng hồ điện riêng do bà N1 sử dụng và cung cấp. Sau đó, bà T1 sẽ tính toán số lượng kwh đã sử dụng dựa trên cơ sở lấy chỉ số điện tháng sau trừ đi tháng trước rồi nhân với đơn giá ra thành tiền và gửi lại cho bà N1 để bà N1 chuyển khoản thanh toán (Điều này được thể hiện tại trang 21 của Vi bằng số: 9577/2018/VB-TPLQ5 ngày 27/10/2018 ("Vi bằng"). Tại thời điểm tranh chấp, bà N1 chỉ mới cung cấp chỉ số điện của 02 tháng là tháng 6 và tháng 7/2018. Từ khi ký Hợp đồng đến nay, bà N1 liên tục vi phạm Hợp đồng mà các bên đã ký kết, cụ thể các hành vi vi phạm như sau: Không thanh toán tiền thuê tính từ tháng 10/2017 đến nay, không thanh toán tiền điện từ tháng 6/2018 cho đến nay và không thanh toán tiền nước cho Công ty Cấp nước từ tháng 6/2018 đến nay. Bà T1 đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà N1 phải thanh toán các khoản tiền trên và thực hiện đúng Hợp đồng, nhưng bà N1 luôn tìm cách tránh né không thực hiện. Đến ngày 18/7/2018, bà N1 chủ động đề nghị chấm dứt hợp đồng để tháo dỡ các vật tư nhằm mục đích thu hồi vốn và trả lại phần diện tích bãi cát ban đầu cho bà T1 (điều này được thể hiện tại trang 22, 23 của Vi bằng). Do đó, nguyên đơn khởi yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất (số 18830 do Văn phòng công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 31/10/2017) giữa bà T1 và bà N1; Buộc bà N1 phải di dời toàn bộ trang thiết bị và hoàn trả lại phần diện tích thuê theo đúng hợp đồng cho nguyên đơn ngay sau khi Bản án hoặc Quyết định của Tòa án có hiệu lực; Buộc bà N1 phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền sau:Tiền thuê tạm tính từ tháng 10/2017 đến khi vụ án được giải quyết, tạm tính đến tháng 11/2018 (13 tháng) là: 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng); Tiền điện tính từ tháng 6/2018 đến ngày 07/8/2019 theo Biên bản bắt cá, tạm tính: 21122-11254 = 9868 x 4233 đồng/KW = 41.771.244 đồng (Bốn mươi mốt triệu

bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm bốn mươi bốn đồng) và buộc bà N1 phải thanh toán tiền nước còn thiếu cho Công ty Cổ phần Cấp nước H là 3.206.775 đồng (Ba triệu hai trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng). Tổng cộng số tiền bà N1 phải trả cho bà T1 tạm tính là: 54.771.244 đồng (Năm mươi bốn triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm bốn mươi bốn đồng) thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Tại Đơn Phản tố đề ngày 24/4/2019 và các tài liệu khác trong quá trình giải quyết vụ án, Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Kim N1 là bà Nguyễn Thị Bích N2 trình bày:*Khoảng tháng 02/2017, được sự đồng ý của ông P và bà T3 là chủ cũ của quán Cà phê Tree House (tọa lạc tại thửa đất số 501, tờ bản đồ số 95, địa chỉ: Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, Quận L (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh), bà N1 đã hợp tác thuê khu vực hồ cá và 01 phòng bên trong để đồ và cho nhân viên nghỉ ngơi. Sau đó, bà N1 đã bắt đầu xây dựng hồ và cảnh quan khu vực hồ. Do ông P và bà T3 chuẩn bị ra nước ngoài nên chưa ký hợp đồng thuê mà đợi chủ mới vào để thỏa thuận ký Hợp đồng thuê. Tháng 10/2017, bà T1 thuê lại quán. Ba bên gồm bà N1, bà T1 và vợ chồng ông P, bà T3 bàn bạc và thống nhất với nhau để bà N1 thuê lại khu vực hồ và 01 phòng bên trong như thỏa thuận với ông P, bà T lúc ban đầu.

Ngày 31/10/2017, bà T1 và bà N1 ký Hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh số 18830, quyển số 4/TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng thỏa thuận một số nội dung như:Thời hạn thuê một phần quyền sử dụng đất ngang 5,5 m x dài 12,5 m, tọa lạc tại:thửa đất số 501, tờ bản đồ số 95, địa chỉ: Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, Quận L (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 31/10/2017 đến ngày 31/12/2028. Giá thuê là:1.000.000 đồng/tháng. Khi thỏa thuận ký hợp đồng, bà T1 đồng ý là không lấy tiền thuê hàng tháng mà yêu cầu bà N1 cho người chăm sóc và cải tạo bổ sung cây cảnh cho toàn bộ quán. Sau đó, bà N1 bắt đầu cho cải tạo lại cây cảnh trong quán và khu vực hồ, cải tạo hồ phun nước của quán (ngoài phạm vi hồ cá). Đầu tháng 05/2018, bà T1 báo không muốn để bà N1 chăm sóc phần quán và yêu cầu bà N1 đưa 5.000.000 đồng/Tháng (Năm triệu đồng) để bà T1 tự chăm sóc cây của quán, bà N1 vẫn chịu trách nhiệm khu vực hồ đã thuê. Bà N1 đã thanh toán cho bà T1 theo đúng thỏa thuận:Tháng 05/2018 và tháng 06/2018 mỗi tháng 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Tháng 07/2018 thì phát sinh mâu thuẫn do tiền nước tăng, từ mấy trăm nghìn hàng tháng, cao nhất có tháng hơn 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), nhưng đến tháng 07/2018 lên tới hơn 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng/tháng). Từ tháng 10/2018 đến 01/2020 bà N1 đã chuyển khoản cho bà T1 số tiền 1.000.000 (Một triệu) đồng/tháng theo thỏa thuận Hợp đồng.

Về tiền điện hàng tháng, bà T1 đã tính cho bà N1 đơn giá 4.233 đồng/KW điện. Hàng tháng bà N1 phải đóng tiền điện rất cao, bao gồm cả tiền điện phát sinh bên quán của bà T1, bình thường là 3.000.000 đồng - 4.000.000 đồng có

tháng lên tới hơn 6.000.000 (Sáu triệu) đồng/tháng. Từ tháng 07/2018 do phát sinh mâu thuẫn nên tiền điện hàng tháng bà N1 không thanh toán nữa do hai bên chưa đạt được sự thỏa thuận, thống nhất. Việc bà T1 yêu cầu bà N1 thanh toán tiền điện từ tháng 06/2017 đến tháng 11/2018 là không có căn cứ, vì tháng 10/2017 hai bên mới ký Hợp đồng thuê và từ khi phát sinh mâu thuẫn tháng 7/2018 bà N1 mới không thanh toán tiền điện hàng tháng. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 yêu cầu bà N1 phải thanh toán tiền thuê đất và tiền điện như nội dung khởi kiện trên là không chính xác, không đúng và không hợp lý với thực tế theo sự thỏa thuận của hai bên. Còn đối với yêu cầu bà T1 chấm dứt Hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất số 18830; Buộc bà N1 phải di dời toàn bộ trang thiết bị, hoàn trả lại phần diện tích thuê thì bà N1 có ý kiến như sau:Theo thỏa thuận cho thuê một phần quyền sử dụng đất số 18830 thì bà N1 được thuê đất đến hết ngày 31/12/2028, nay bà T1 chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Hợp có thỏa thuận, nếu bên A (bên cho thuê - bà T1) chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì phải đền bù cho bên B (bên thuê - bà N1) các chi phí đầu tư cảnh quan. Nay, bà N1 yêu cầu bà T1 phải thanh toán toàn bộ chi phí thi công, lắp đặt vật tư, trang trí cảnh quan sân vườn hồ cá mà bà N1 đã ký với Công ty TNHH MTV Cảnh quan Hoa Của Đất, số tiền là: 1.518.735.000 đồng (Một tỷ năm trăm mười tám triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng), chi phí chăm sóc cảnh quan cho phần quán của bà T1 từ tháng 10/2017 đến tháng 05/2018 là 26.721.000 đồng (Hai mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi mốt ngàn đồng). Tổng số tiền bà T1 phải thanh toán cho bà N1 là: 1.545.456.000 đồng (Một tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn đồng). Khi nào bà T1 hoàn trả đủ số tiền trên thì bà N1 sẽ bàn giao lại phần diện tích đất đã thuê và chấm dứt Hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất số 18830.

*Tại Bản tự khai ngày 10/01/2020, Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Điện lực K trình bày:*Ngày 22/9/2016 Công ty Điện lực Kký Hợp đồng mua bán điện, mục đích kinh doanh dịch vụ với Hộ kinh doanh Tree House, tại địa chỉ Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, Quận L (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Hộ kinh doanh Tree House do bà Trương Thị Thu T3, sinh năm 1972 đại diện theo Giấy chứng nhận đăng ký số 4118000273 do Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) cấp ngày 09/9/2016 tại đường Quang Trung, phường Hiệp Phú, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức). Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Hộ kinh doanh Tree House đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền điện đầy đủ đến hết năm 2019, tháng 01 năm 2020 chưa đến kỳ ghi điện nên chưa phát sinh hóa đơn tiền điện. Công ty Điện lực K không có ý kiến trong việc "Tranh chấp hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất"giữa bà T1 và bà N1. Công ty Điện lực K có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 10/01/2020.

Tại Bản tự khai ngày 10/01/2020, Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Cấp nước H trình bày: Công ty Cổ phần Cấp nước H ký kết Hợp đồng cấp nước gắn đồng hồ nước với bà Ngọc L1 Tuner, đồng hồ nước mang danh bạ: 1609-273-0112 tại địa chỉ Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, Quận L (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đến hóa đơn kỳ tháng 8, 9 và tháng 10/2019, người sử dụng nước chưa thanh toán tiền nước sử dụng 03 kỳ trên (tổng số tiền còn nợ ở 03 kỳ hóa đơn là 3.206.775 đồng). Công ty Cổ phần Cấp nước H đề nghị người sử dụng nước liên hệ đội thu tiền của Công ty để thanh toán số tiền nước còn nợ đã nêu trên. Công ty Cổ phần Cấp nước H có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 10/01/2020.

*Tại Bản tự khai ngày 02/12/2021, Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Huy Q và bà Mã Thị Thanh T2 là ông Nguyễn Hải Kim L trình bày:*Ông Trần Huy Q và bà Mã Thị Thanh T2 là chủ sử dụng thửa đất số 501, tờ bản đồ 95, tại địa chỉ Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, Quận L (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Q, bà T2 và bà T1 ký Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 18429 do Văn phòng công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/10/2017 để kinh doanh dịch vụ ăn uống. Khi cho thuê là đất trống, bà T1 sẽ tự cải tạo, sửa chữa theo nhu cầu sử dụng của mình. Hàng tháng bà T1 vẫn thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền thuê đất cho ông Q và bà T2. Sau đó, ông Q và bà T2 biết bà T1 có cho bà N1 thuê lại một phần quyền sử dụng đất nêu trên để kinh doanh cá. Hàng tháng bà N1 phải trả tiền thuê đất cho bà T1. Sau đó, bà T1 và bà N1 có tranh chấp, nên bà T1 khởi kiện ra Tòa án. Đối với "Tranh chấp hợp đồng thuê một phần quyền sử dụng đất"giữa bà T1 và bà N1 thì ông Q và bà T2 không rõ nội dung và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà T2 với bà T1 thì ông Q và bà T2 tự giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hải Kim L trình bày: Trong thời gian chờ Tòa án mở phiên tòa, phía bị đơn đã di dời toàn bộ các trang thiết bị và hoàn trả toàn bộ diện tích nên nguyên đơn rút lại yêu cầu: Buộc bà N1 phải di dời toàn bộ trang thiết bị và hoàn trả lại phần diện tích thuê theo đúng Hợp đồng cho Nguyên đơn ngay sau khi Bản án hoặc Quyết định của Tòa án có hiệu lực. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải thanh toán khoản tiền nước còn thiếu cho Công ty Cổ phần Cấp nước H là 3.206.775 đồng (Ba triệu hai trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng), vì khoản tiền này bị đơn đã trả hết cho Công ty Cổ phần Cấp nước H.

Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất số 18830 do Văn phòng công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 31/10/2017 giữa bà T1 và bà N1; Buộc bà N1 phải thanh toán

cho Nguyên đơn tiền thuê đất tạm tính từ tháng 10/2017 đến tháng 11/2018 (là 13 tháng) là: 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) và tiền điện tính từ tháng 6, tháng 7 và tháng 8/2018 là 15.194.922 đồng (Mười lăm triệu một trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi hai đồng). Tổng cộng 28.194.922 đồng (Hai mươi tám triệu một trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi hai đồng).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Bích N2 trình bày: Trong thời gian chờ Tòa án mở phiên tòa, phía bị đơn đã di dời toàn bộ các trang thiết bị và hoàn trả toàn bộ diện tích cho nguyên đơn. Do nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng khi chưa tới thời hạn nên yêu cầu bà T1 phải bồi thường toàn bộ chi phí đầu tư cảnh quan, xây dựng và cải tạo hồ trí cảnh quan sân vườn hồ cá mà bà N1 đã ký với Công ty TNHH MTV Cảnh quan Hoa Của Đất là: 1.518.735.000 đồng (Một tỷ năm trăm mười tám triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng) và chi phí chăm sóc cảnh quan cho phần quán của bà T1 từ tháng 10/2017 đến tháng 05/2018 số tiền là 26.721.000 (Hai mươi sáu triệu bảy trăm hai mươi mốt ngàn đồng). Tổng số tiền bà T1 phải thanh toán cho bà N1 là: 1.545.456.000 (Một tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn đồng.)

Phía bị đơn không có ý kiến đối với việc nguyên đơn rút hai yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà T2 là ông Nguyễn Hải Kim L trình bày: Không có yêu cầu liên quan vụ kiện nên không có gì trình bày.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Điện lực K vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Cấp nước H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:Bị đơn là người đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê lại trước thời hạn, đề nghị nguyên đơn sang lại hồ, tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý. Theo hợp đồng thuê lại một phần quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà N1 số 18830 do Văn phòng công chứng Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 31/10/2017 thì bị đơn có trách nhiệm trả tiền thuê 1.000.000 đồng/tháng (Một triệu đồng) và trách nhiệm chăm sóc cảnh quan tối thiểu 10.000.000 đồng/tháng (Mười triệu đồng). Tại Trang 19 của Vi bằng số 9577/2018/VB-TPLQ5 ngày 27/10/2018 của Văn phòng Thừa Phát Lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền điện và tiền thuê mặt bằng, nhưng bị đơn không thanh toán. Như vậy, bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê lại một phần quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Trang 23, 24, 25 của Vi bằng số 9577/2018/VB-TPLQ5 ngày 27/10/2018 của Văn phòng Thừa Phát Lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận thống nhất chấm dứt

hợp đồng thuê lại này; Bị đơn cam kết di dời cá, không sang nhượng cá cho nguyên đơn. Việc bị đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng, nhưng không dọn đồ đi, không thanh toán tiền thuê, tiền điện, tiền nước, nguyên đơn gọi điện thoại nhưng bị đơn không nghe máy nên buộc nguyên đơn phải khởi kiện ra Tòa án. Việc bị đơn ký Hợp đồng kinh tế số 2/HĐTC-HCĐ/2017 ngày 10/02/2017 với Công ty TNHH MTV Cảnh quan Hoa Của Đất (mà đại diện theo pháp luật là ông Phạm Văn N2- chồng bị đơn) để thi công, lắp đặt vật tư, trang trí cảnh quan sân vườn hồ cá là do bị đơn tự ý ký kết, không có nội dung này trong hợp đồng thuê lại giữa nguyên đơn và bị đơn nên nguyên đơn không chịu trách nhiệm về chi phí đó. Ông Phạm Văn N2, Giám đốc của Công ty TNHH MTV Cảnh quan Hoa Của Đất, là một bên trong Hợp đồng Kinh tế số 02/HĐTC-HcĐ/2017 đã ký với bà N1, chính là chồng của bà N1; Các hóa đơn do bị đơn cung cấp để chứng minh việc thi công theo Hợp đồng Kinh tế số 02/HĐTC-HCĐ/2017 đều là hóa đơn bán lẻ, không phải hóa đơn tài chính theo quy định của Bộ Tài Chính. Bị đơn căn cứ vào Hợp đồng kinh tế này để yêu cầu nguyên đơn bồi thường là không hợp lý.

Nguyên đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Nguyên đơn đề nghị Tòa án áp dụng Điều 422 và Điều 428 Bộ luật dân sự; Điều 92, 93 và Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:401/2022/DS - ST ngày 15 -02-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T1 như sau: Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất có số công chứng: 18830 ký ngày 31/10/2017 tại Văn phòng công chứng Quận 9 giữa bà Nguyễn Thị Kim T1 và bà Trần Thị Kim N1; Buộc bà Trần Thị Kim N1 phải hoàn trả bà Nguyễn Thị Kim T1 số tiền số tiền 28.194.922 đồng (Hai mươi tám triệu một trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi hai đồng) (Gồm: 13.000.000 đồng tiền thuê nhà và 15.194.922 đồng tiền điện).

Việc hoàn trả số tiền 28.194.922 đồng được hiện làm một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các thường 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử việc nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T1 yêu cầu buộc bị đơn bà Trần Thị Kim N1 phải di dời toàn bộ trang thiết bị và hoàn trả lại phần diện tích thuê cho nguyên đơn và buộc bị đơn bà Trần Thị Kim N1 phải thanh toán cho nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T1 tiền nước còn thiếu là 3.206.775 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Kim N1 về việc buộc nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T1 phải hoàn trả chi phí thi công, lắp đặt vật tư, trang trí cảnh quan sân vườn hồ cá là 1.518.735.000 đồng và chi phí chăm sóc cảnh quan là 26.721.000 đồng.

Buộc bị đơn Trần Thị Kim N1 phải chịu chi phí tố tụng thẩm định giá là 35.000.000 đồng (Tòa án đã tiến hành thu chi phí thẩm định và tiến hành theo Hợp đồng thẩm định giá tài sản số 83/2019/HĐ-TĐG.MDC ngày 09/8/2019**).**

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về thi hành án.

Ngày 01/3/2022, bà Trần Thị Kim N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Trần Thị Kim N1 ủy quyền bà Nguyễn Thị Bích Ngọc đại diện kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cụ thể như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn thiếu 13 tháng tiền thuê và buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) cho nguyên đơn là không đúng.

Buộc bị đơn trả tiền điện tháng 6,7 và tháng 8/2018 là 15.194.922 đồng (Mười lăm triệu một trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi hai đồng) là không có cơ sở và không phù hợp với tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải thanh toán lại chi phí thi công, lắp đặt vật tư, trang trí cảnh quan sân vườn, hồ cá là 1.518.735.000 đồng (Một tỷ năm trăm mười tám triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng) và trả tiền chi phí thẩm định giá ngày 04/9/2020 là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng).

Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Huy Q và bà Mã Thị Thanh Tuyền ủy quyền ông Nguyễn Hải L đại diện yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Ông Nguyễn Trung Tính đại diện theo ủy quyền của Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh – Công ty Điện lực Thủ Đức là Kế

thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty Điện lực K có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Cấp nước H vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:Bị đơn cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận bà T1 đồng ý không lấy tiền thuê hàng tháng và yêu cầu bà N1 cải tạo, bổ sung cây cảnh cho quán nhưng nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn không xuất trình được văn bản thỏa thuận giữa hai bên. Bị đơn không thanh toán tiền thuê mặt bằng là vi phạm hợp đồng thuê lại một phần quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn ký Hợp đồng kinh tế ngày 10/02/2107 với Công ty TNHH MTV Cảnh quan Hoa Của Đất mà người đại diện theo pháp luật là ông Ngọc – chồng của bị đơn; Mặt khác, phía bị đơn không cung cấp được hóa đơn tài chính theo quy định của Bộ Tài Chính. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của phát luật.

Về nội dung:Tại phiên tòa, bị đơn bà N1 không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc kháng cáo của bà N1 nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà N1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị Kim Thanh ủy quyền ông Nguyễn Hải Kim L; Bà Trần Thị Kim N1 ủy quyền bà Nguyễn Thị Bích N2; Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Điện lực Thủ Đức là Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty Điện lực K ủy quyền ông Nguyễn Trung Tính, việc ủy quyền này phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Trung Tính đại diện ủy quyền của Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh – Công ty Điện lực Thủ Đức là Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty Điện lực K có đơn xin xét xử vắng mặt; Đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Cấp nước

Thủ Đức vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T1:Luật sư Nguyễn Trình có mặt phiên tòa ngày 26/7/2022; Vắng mặt tại phiên tòa ngày 08/8/2022. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Tại đơn khởi kiện ngày 10/10/2018 nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê một phần quyền sử dụng đất ngày 31/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Kim T1 và bà Trần Thị Kim N1; Buộc bà N1 phải di dời toàn bộ trang thiết bị và hoàn trả lại phần diện tích thuê theo đúng hợp đồng; Buộc bà N1 phải thanh toán cho nguyên đơn các khoản tiền sau:Tiền thuê tạm tính từ tháng 10/2017 tạm tính đến tháng 11/2018 (13 tháng) là: 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng);Tiền điện tính từ tháng 6/2018 đến ngày 07/8/2019 là 41.771.244 đồng (Bốn mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi mốt ngàn hai trăm bốn mươi bốn đồng) và buộc bà N1 phải thanh toán tiền nước còn thiếu là 3.206.775 đồng (Ba triệu hai trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng). Tổng cộng, tạm tính là: 54.771.244 đồng (Bút lục số:158,159,160,161 và 162). Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà N1 phải di dời toàn bộ trang thiết bị, hoàn trả lại phần diện tích thuê và yêu cầu bị đơn phải trả tiền nước còn thiếu là 3.206.775 đồng (Ba triệu hai trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm bảy mươi lăm đồng).

[4] Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án ngày 22/9/2016 Công ty Điện lực K (Trụ sở: 1000 Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ký hợp đồng mua bán điện mục đích kinh doanh dịch vụ với Hộ kinh doanh Tree House do bà Trương Thị Thu Trang đại diện, tại địa chỉ: Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, Quận L (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 08/01/2020 ông Lê Văn Khái - Giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Điện lực K ủy quyền ông Nguyễn Minh Trí đến Tòa án nhân dân Quận 9 (nay là Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp giấy tờ liên quan đế việc thanh toán tiền điện và nợ tiền điện từ tháng 4/2018 cho đến nay của khách hàng Hộ kinh doanh Tree House theo Giấy ủy quyền số: 57/UQ-PCTTh.

[5] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 401/2022/DS-ST ngày 15/02/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh có ghi: "…Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: …2/Công ty Điện lực Thủ Thiêm; Địa chỉ: 1000 Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh Trí…".

[6] Căn cứ Quyết định số: 63/QĐ-HĐTV ngày 29/6/2021 của Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh, về việc: Chấm dứt hoạt động Chi nhánh

Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh TNHH – Công ty Điện lực K có nội dung: "… Điều 1:Chấm dứt hoạt động và giải thể Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP. Hồ Chí Minh TNHH - Công ty Điện lực K kể từ ngày 01/7/2021. Số chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh: 0300951119 -024, đăng ký lần đầu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ngày 01/7/2010. Địa chỉ trụ sở chính: 1000 Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Điều 2: Giám đốc – Người đứng đầu chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP. Hồ Chí Minh TNHH – Công ty Điện lực K có trách nhiệm chủ trì, hoàn thành công tác bàn giao cho đơn vị nhận kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng đúng tiến độ. Điều 3: Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực TP.Hồ Chí Minh TNHH – Công ty Điện lực Thủ Đức (mã số chi nhánh: 0300951119-011): Kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Công ty Điện lực Thủ Đức và Công ty Điện lực K trước khi sắp xếp lại…".

[7] Xét thấy, giữa nguyên đơn và bị đơn có tranh chấp với nhau về tiền điện nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa Công ty Điện lực K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng. Ngày 01/7/2021 Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh TNHH - Công ty Điện Lực K đã chấm dứt hoạt động và giải thể. Kế thừa các quyền, nghĩa vụ của Công ty Điện lực K là Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh TNHH - Công ty Điện lực Thủ Đức. Tòa án cấp sơ thẩm vẫn đưa Công ty Điện lực K vào tham gia tố tụng là không đúng, vi phạm thủ tục tố tụng. Lẽ ra, trong trường hợp này, kể từ ngày 01/7/2021 Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh TNHH - Công ty Điện lực Thủ Đức là kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Điện lực K vào tham gia tố tụng mới đúng theo quy định của pháp luật.

[8] Xét, ngày 04/11/2021 Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành đối chất, giữa ông Nguyễn Hải Kim L đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà T1 đối chất với bà N1 là không đúng thành phần tham gia phiên đối chất theo Quyết định Đối chất số: 4405/2021/QĐ-ĐC ngày 06/10/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục số 390). Bởi vì, theo quy định pháp luật thì đương sự là người có quyền lợi và nghĩa vụ gắn liền với vụ án, đương sự chính là người liên quan trực tiếp đến các tình tiết, biết rõ nội dung vụ kiện, tình trạng pháp lý đã và đang tồn tại như thế nào trên thực tế. Trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cho bà T1 đối chất với bà N1 mới phù hợp với quy định pháp luật. Mặt khác, tại Biên bản đối chất ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Bút lục số 391) chưa cho nguyên đơn và bị đơn đối chất về số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) mà bị đơn khai đã chuyển khoản trả tiền thuê từ tháng 10/2018 đến tháng 04/2019 cho nguyên đơn và đối chất về tiền điện tháng 6, và tháng 8/2018 là vi phạm thủ tục tố tụng theo Điều 100 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quy định:" 1/.Theo yêu cầu của đương sự hoặc

khi xét thấy có mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự, người làm chứng, Thẩm phán tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau…".

[9] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn thiếu 13 tháng tiền thuê và buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng) cho nguyên đơn là không đúng.

[9.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Bích Ngọc đại diện theo ủy quyền bị đơn bà Trần Thị Kim N1 khai khi ký hợp đồng thuê thì bà T1 đồng ý không lấy tiền thuê hàng tháng và yêu cầu bà N1 cải tạo, bổ sung cây cảnh cho quán. Đến đầu tháng 5/2018, bà T1 không muốn bà N1 chăm sóc cây cảnh trong quán nên yêu cầu bà N1 đưa 5.000.000 đồng/tháng (Năm triệu đồng) để bà T1 tự chăm sóc cây trong quán. Sau đó, bà N1 thanh toán cho bà T1 tiền thuê tháng 5 và tháng 6/2018, mỗi tháng 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Như vậy, việc thanh toán tiền thuê của bà T1 chỉ phát sinh từ tháng 7/2018 đến tháng 11/2018 là 04 tháng, số tiền thuê là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng). Trong thời gian hai bên xảy ra mâu thuẫn về hợp đồng thuê thì bà N1 chuyển khoản thông qua N1 hàng Thương mại Cổ phần chi nhánh Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và N1 hàng Thương mại Cổ phần - Chi nhánh Đông Sài Gòn thanh toán tiền thuê đất cho bà T1, từ tháng 10/2018 đến tháng 04/2019, với số tiền là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) nên bà N1 yêu cầu trừ số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) này vào số tiền thuê mà bà N1 còn thiếu của bà T1. Ngược lại, ông Nguyễn Hải Kim L đại diện theo ủy quyền nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 không thừa nhận lời khai của bị đơn và cho rằng trong thời gian thuê lại một phần quyền sử dụng đất thì bà N1 không thanh toán tiền thuê liên tục trong 13 tháng, từ tháng 10/2017 đến tháng 11/2018, tạm tính là 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng). Còn việc, bà N1 khai đã chuyển khoản thanh toán tiền thuê cho bà T1, từ tháng 10/2018 đến tháng 04/2019, tổng cộng số tiền là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) thì ông L không biết. Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê tiếp theo từ tháng 12/2018 đến thời điểm bị đơn trả lại diện tích đất thuê nêu trên.

[9.2] Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, bà Ngọc đại diện bị đơn khai bị đơn đã chuyển khoản trả tiền thuê đất cho nguyên đơn, từ tháng 10/2018 đến tháng 04/2019, tổng cộng 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Phía ông L đại diện bà Thanh khai ông không biết có việc bị đơn chuyển số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) cho nguyên đơn hay không. Trong khi đó, bị đơn cung cấp tài liệu cho Tòa án cấp sơ thẩm các bảng số phụ tài khoản tiền gửi, khách hàng là bà Trần Thị Kim N1, từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 của N1 hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và Bảng sao kê tài khoản khách hàng, tên Trần Thị Kim N1, từ ngày 01/10/2018 đến ngày 28/3/2019 thì không thể hiện số tài khoản của bị đơn và nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức, Thành

phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Đông Sài Gòn có việc ngày 17/10/2018 bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn số tiền 1.000.0000 đồng (Một triệu đồng) để thanh toán tiền thuê đất tháng 10/2018; Ngày 22/12/2019 chuyển 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), thanh toán tiền thuê đất tháng 11, tháng 12/2018 và tháng 01/2019; Ngày 13/02/2019, chuyển 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), thanh toán tiền thuê đất tháng 02/2019; Ngày 28/3/2019, chuyển 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), thanh toán tiền thuê đất tháng 03/2019 và ngày 09/4/2019 chuyển 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) thanh toán tiền thuê đất tháng 4/2019 hay không. Để từ đó xác định bị đơn đã trả tiền thuê đất cho nguyên đơn vào thời gian nào, tổng cộng số tiền bị đơn đã trả tiền thuê đất cho nguyên đơn là bao nhiêu để trừ vào số tiền thuê đất mà bị đơn còn thiếu của nguyên đơn, nếu có. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo phần này của bị đơn bà N1.

[10] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền điện tháng 6,7 và tháng 8/2018 là 15.194.922 đồng (Mười lăm triệu một trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi hai đồng) là không có cơ sở.

[10.1] Xét thấy, phía ông L đại diện nguyên đơn cho rằng tiền điện tháng 6/2018 là 8.136.000 đồng (Tám triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng); Còn tin nhắn ngày 25/6/2018 bà T1 nhắn cho bà N1 thông báo số tiền 3.136.000 đồng (Ba triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng) là tiền điện của tháng 5/2018, chứ không phải tiền điện tháng 6/2018 như bà Ngọc khai. Ngược lại, bà Ngọc đại diện bị đơn cho rằng tiền điện tháng 6/2018 là 3.136.000 đồng (Ba triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng), bà N1 trả cho bà T1 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền thuê của tháng 6/2018 nên tổng cộng là 8.136.000 đồng (Tám triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng). Trong khi đó, căn cứ vào Vi bằng số:9577/2018/VB-TPLQ5/ngày 27/10/2018 do Văn Phòng Thừa Phát Lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh lập tại trang số 16 và trang số 19 không thể hiện rõ bà T1 báo cho bà N1 số tiền điện vào tháng 6 là 3.136.000 đồng (Ba triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng) hay là 8.136.000 đồng (Tám triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng); Đồng thời tiền điện tháng 8/2018 hai bên chưa xác nhận bị đơn sử dụng chỉ số điện là bao nhiêu kwh và số tiền điện tháng 8/2018 là bao nhiêu. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ không tiến hành đối chất giữa bà T1 và bà N1 để làm rõ về số tiền điện tháng 6 và tháng 8/2018 số tiền điện mà bà N1 sử dụng là bao nhiêu. Từ đó mới có cơ sở xác định số tiền điện tháng 6 và tháng 8/2018 bà N1 còn thiếu là bao nhiêu để buộc bị đơn phải thanh toán tiền điện cho nguyên đơn. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng tiền điện tháng 6/2018 là 8.136.000 đồng (Tám triệu một trăm ba mươi sáu ngàn đồng); Tháng 7 là 3.255.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi lăm ngàn đồng) và tháng 8/2018 là 4.427.728 đồng (Bốn triệu bốn trăm hai mươi bảy ngàn bảy trăm hai mươi tám đồng). Như vậy, tổng cộng số tiền điện 03 tháng nêu trên là 15.818.728 đồng (Mười lăm triệu

tám trăm mười tám ngàn bảy trăm hai mươi tám) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định tiền điện tháng 6,7,8/2018 là 15.194.922 đồng (Mười lăm triệu một trăm chín mươi bốn ngàn chín trăm hai mươi hai đồng) là không chính xác. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N2 đại diện bị đơn khai khi ký hợp đồng thuê ngày 31/10/2017 thì tại phần đất thuê đã có sẵn các hồ. Trong quá trình thuê bị đơn có cơi nới thêm diện tích các hồ để nuôi cá Koi. Xét, căn cứ Chứng thư thẩm định số: 91/2019/BC-TĐG.MDC ngày 13/8/2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Tư vấn Bất động Sản Mạnh Đạt và Chứng thư Thẩm định giá số:0409-11/2020/CT-MHD ngày 04/9/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD thì định giá toàn bộ giá trị của các các hồ, không định giá phần cơi nới thêm diện tích của các hồ để xác định chi phí xây dựng phần cơi nới thêm diện tích là không đúng. Vì vậy, trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần định giá luôn phần xây dựng cơi nới thêm diện tích như đã phân tích trên.

[13] Tại đơn khởi kiện ngày 21/11/2018 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải di dời toàn bộ trang thiết bị và hoàn trả lại phần diện tích thuê theo hợp đồng ngày 31/10/2017. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện nêu trên, vì, bị đơn đã di dời bộ trang thiết bị và hoàn trả lại phần diện tích thuê cho nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên:"…Đình chỉ xét xử việc nguyên đơn Nguyễn Thị Kim T1 yêu cầu buộc bị đơn bà Trần Thị Kim N1 phải di dời toàn bộ trang thiết bị và hoàn trả lại phần diện tích thuê cho nguyên đơn".

[13.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đại diện nguyên đơn khai bị đơn đã di dời toàn bộ cá Koi, toàn bộ trang thiết bị và hoàn trả lại phần diện tích thuê cho nguyên đơn theo Biên bản bắt cá ngày 07/8/2019. Phía bà Ngọc đại diện bị đơn cho rằng ngày 07/8/2019 bị đơn chỉ di dời toàn bộ cá Koi; Còn đối với toàn bộ trang thiết bị và cây cảnh theo chứng thư thẩm định giá cho đến thời điểm này thì bị đơn vẫn chưa di dời đi mà vẫn còn tại phần diện tích đất thuê, địa chỉ: 22 Quang Trung, phường Hiệp Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[14.2] Theo Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/6/2015 và ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thì tài sản gồm có: hệ thống lọc, khu băng rôn, khung sắt, cây cảnh như: Mai Vạn Phúc, Liễu Hồng, Tùng, Dứa Thơm, Cẩm Tú Mai, Trang Vàng, Lai Tây, Dương Xỉ, Bạch Trinh Biển, Nguyệt Quế, Linh Sam, Cô Tông, 10 cây Bụi Quân Tử, Chậu Mật Cật, Tiểu cảnh cây Chuối Pháo, Trầu Bà, 8 cây Ráng Hổ Phụng, Chậu Lang, Đế Vương, Tiểu cảnh rải sỏi, 5 bụi Thủy Trúc, hồ vuông, hò tròn và hồ trong nhà…Và tại Biên bắt cá ngày 07/8/2019 có nội dung: " Hôm nay, ngày 7/8/2019, tại Quán … Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, Quận L. Bên thuê hồ cá có đại diện bà Trần Thị Kim N1. Nay, tôi muốn bắt hết toàn bộ số cá,

do cá bị bệnh và yếu. Bà N1 sẽ chịu trách nhiệm sự việc trên…". Xét, nguyên đơn cho rằng phía bị đơn đã di dời toàn bộ bộ trang thiết bị đi, hai bên có lập Biên bản bắt cá ngày 07/8/2019. Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản bắt cá ngày 07/8/2019 thì bà N1 chỉ di dời hết toàn bộ số cá Koi, không thể hiện phía bị đơn đã di dời toàn bộ trang trí bị và cây cảnh theo Biên bản thẩn định tại chỗ ngày 25/6/2015, ngày 04/9/2020 và theo Chứng thư thẩm định giá ngày 13/8/2019 và ngày 04/9/2020. Lẽ ra, trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần diện tích đất thuê, tại địa chỉ: Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, thành phố Đ, Thành phố H để xem xét hiện nay trên phần đất tranh chấp còn các tài sản và các cây cảnh như phía bị đơn khai hay không. Từ đó, mới có cơ sở để xác định việc bị đơn đã di dời toàn bộ trang trí và các cây cảnh tại địa chỉ: Số 22 đường Q, Khu phố M, Phường G, thành phố Đ, Thành phố H hay chưa. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định tại chỗ như đã nêu trên là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không giải quyết triệt để những tranh chấp trong vụ án.

[15] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên cần phải xác minh làm rõ mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim N1 hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 401/2022/DS - ST ngày 15 -02-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở như đã nhận nêu trên nên không được chấp nhận.

[16] Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[17] Án phí dân sự phúc thẩm:Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nên bà Trần Thị Kim N1 không phải chịu, được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị Quyết số:326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Kim N1.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 401/2022/DS-ST ngày 15-02-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:Bà Trần Thị Kim N1 không phải chịu nên bà N1 được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0026198 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

5.Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS Thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu