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

Bản án số: 57/2022/DS-PT
Ngày 31-3-2022
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2022/TLPT-DS ngày 14/02/2022 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2022/QĐ-PT ngày 21/02/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 4, khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đăng Đ, sinh năm 1964; địa chỉ thường trú: Số 3, đường T, khu phố 3, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 104/60, đường T, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 07/01/2021).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T.K; địa chỉ: Số 58A/2, khu phố 1B, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: Số 15/11, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: Số 600, đường P, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021).

2. Bà Trần Thị Anh T1, sinh năm 1994; địa chỉ thường trú: Tổ 3, khu 7, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 600, đường P, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 18/01/2021).

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

1. Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 148, đường N, tổ 5, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Võ Thị Ngọc L, sinh năm 1980; địa chỉ: Khu phố 3, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện ngày 20/7/2020 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/8/2012, xuất phát từ việc nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K ký kết hợp đồng sang nhượng đối với ki ốt số 33 (lô B), diện tích 14m^2 tọa lạc tại chợ B, thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thị xã B), tỉnh Bình Dương từ ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thúy N nên ông K đã ký kết với bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T.K (viết tắt bà Nguyễn Thị T) hợp đồng thuê mặt bằng chợ đối với ki ốt số 33 nêu trên. Hợp đồng này nguyên đơn không ký tên và chỉ lưu giữ bản phô tô chứ không có bản chính để cung cấp cho Tòa án. Nội dung của hợp đồng thuê giữa bên A (bên cho thuê) bà Nguyễn Thị T với bên B (bên thuê) ông K cụ thể như sau:

"+ Bên A đồng ý cho bên B thuê mặt bằng tại chợ B, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương là sạp 33 (lô B);

+ Thời hạn thuê 05 năm (khi hết hạn 05 năm, bên B được ưu tiên ký tiếp hợp đồng) từ ngày 15/8/2012 đến ngày 15/8/2017, để bên B kinh doanh ngành hàng giày dép, quần áo….;

+ Tiền thuê mặt bằng được thanh toán vào ngày 30 tây hàng tháng: 02 năm đầu giá 1.350.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo giá 1.500.000 đồng/tháng. Khi hết hạn 05 năm hợp đồng đơn giá thuê mặt bằng hàng tháng sẽ thay đổi theo quy định chung của bên A đưa ra cho tiểu thương ở chợ B;

+ Tiền thế chân bên B đóng cho bên A 40.000.000 đồng, tiền thế chân sẽ được hoàn trả lại cho tiểu thương khi hợp đồng hết hạn hoặc khi bên B yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng chợ;

+ Bên B cam kết sử dụng mặt bằng đúng mục đích kinh doanh, không được sang nhượng lại cho người khác thuê mà chưa có sự đồng ý của bên A; nếu bên B không thanh toán tiền thuê mặt bằng quá 03 tháng thì hợp đồng sẽ tự động được

thanh lý và bên A có quyền thu hồi mặt bằng, ngoài ra trong hợp đồng còn có quy định một số quyền lợi và trách nhiệm của hai bên".

Tuy nhiên, theo nguyên đơn được biết tại thời điểm ký hợp đồng thuê giữa nguyên đơn với bà Nguyễn Thị T thì bà Nguyễn Thị T chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng sạp chợ theo quy định của pháp luật, đến ngày 28/8/2012, Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ (viết tắt DNTN) T.K mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 10/10/2012, DNTN T.K mới được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép xây dựng số 1718/GPXD ngày 10/10/2012, cho đến nay DNTN T.K vẫn chưa có giấy chứng nhận nghiệm thu công trình đủ điều kiện đi vào hoạt động, chứng nhận phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật và trên thực tế nguyên đơn chưa nhận ki ốt cũng chưa buôn bán ngày nào nên tiền thuê mặt bằng và tiền thuế (nếu có) ông K không có nghĩa vụ phải trả. Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hợp đồng thuê mặt bằng chợ B giữa ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn Thị T ngày 15/8/2012 vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho nguyên đơn 40.000.000 đồng tiền thế chân và tiền lãi theo lãi suất chậm trả tính từ ngày 19/9/2012 đến ngày 08/12/2021 số tiền 59.400.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thúy N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông K số tiền 179.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất chậm trả tính từ ngày 19/9/2012 đến ngày 08/12/2021 số tiền 267.345.450 đồng.

- *Bị đơn trình bày:*

Năm 2012, DNTN T.K thực hiện công tác đầu tư xây dựng chợ B, thời điểm đó doanh nghiệp đã kết hợp cùng Ban quản lý chợ B cũ (thuộc Ủy ban nhân dân thị trấn M quản lý) và Phòng Kinh tế, Phòng Tài chính, Phòng Quản lý đô thị để ký hợp đồng tái bố trí cho bà con có các hợp đồng gốc do Ủy ban nhân dân huyện B ký trước đây vào nơi quy định theo từng ngành hàng. Tháng 08/2012, khi dự án bắt đầu triển khai, doanh nghiệp đã ký hợp đồng với ông Nguyễn Ngọc C và vợ là bà Nguyễn Thị Thúy N 02 ki-ốt (ki ốt số 33 (lô B), ki-ốt số 34) để buôn bán ngành hàng quần áo theo tiêu chuẩn ưu tiên tiểu thương cũ. Tháng 9/2012, qua thỏa thuận từ trước giữa ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thúy N với ông Nguyễn Đăng K, hai bên có đến Ban quản lý chợ và DNTN T.K để xin thực hiện việc sang nhượng quyền thuê đối với ki-ốt số 33 nêu trên cho ông K. Căn cứ vào Điều 4 của hợp đồng thuê mặt bằng đã ký thì ông C và bà N được quyền sang nhượng lại quyền thuê mặt bằng cho ông K nhưng phải tuân thủ các điều khoản khác của hợp đồng đã ký. Việc sang nhượng này do hai bên tự nguyện, doanh nghiệp đã yêu cầu hai bên cùng có mặt và hai bên có lập thành văn bản thỏa thuận trước sự chứng kiến của doanh nghiệp. Đối với số tiền chuyển nhượng do hai bên tự thỏa thuận doanh nghiệp không can thiệp vì đây quyền lợi của tiểu thương cũ. Sau khi đã giải thích rõ nghĩa vụ và quyền lợi của tiểu thương. Doanh nghiệp đã ký hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông Nguyễn Đăng K và bà Nguyễn Thị T, cụ thể

là ông K ký hợp đồng thuê mặt bằng đối với ki ốt số 33 (lô B) với bà Nguyễn Thị T và doanh nghiệp thu hồi hợp đồng cũ và các giấy tờ sang nhượng có liên quan của ông C và bà N, về ngày ký hợp đồng sẽ lấy ngày 15/8/2012 theo ngày mà trước đó DNTN T.K đã ký kết với ông C và bà N, ông K và DNTN T.K đều thống nhất về vấn đề này. Kể từ thời điểm đó ông K là tiểu thương chợ B do doanh nghiệp quản lý theo hợp đồng đã ký, ông K đã sử dụng ki ốt số 33 (lô B) buôn bán quần áo từ tháng 9/2012 đến tháng 11/2012 và ngưng kinh doanh cho đến nay. Về việc sang nhượng giữa ông C và bà N cho ông K đối với ki ốt số 33 (lô B) trên cơ sở tự nguyện là đúng và hợp pháp, không chỉ riêng ông K với vợ chồng ông C và bà N mà cùng thời điểm đó cũng có một số hộ tiểu thương cũng không còn nhu cầu kinh doanh đã sang nhượng cho người khác để kinh doanh và tiểu thương mới kinh doanh bình thường. Căn cứ theo hợp đồng đã ký giữa bà Nguyễn Thị T và ông K thì ông K phải nộp tiền thuê mặt bằng cho doanh nghiệp từ tháng 08/2012 đến thời điểm cuối của hợp đồng 05 năm là tháng 08/2017: 02 năm đầu: 24 tháng x 1.350.000 đồng/tháng = 32.400.000 đồng; 03 năm tiếp theo: 36 tháng x 1.500.000 đồng/tháng = 54.000.000 đồng, tổng cộng 86.400.000 đồng (tám mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Tháng 08/2017, theo thông báo của doanh nghiệp đến tất cả các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ B để ký tiếp tục hợp đồng mới nhưng do hộ ông K đã không đến Ban quản lý chợ để đăng ký tiếp tục thuê và do còn nợ số tiền 86.400.000 đồng nên doanh nghiệp đã cấn trừ số tiền thế chân 40.000.000 đồng đã nộp, số tiền thuê mặt bằng hiện ông K còn nợ lại doanh nghiệp là 46.400.000 đồng. Do ông K không có nhu cầu kinh doanh thực sự nên doanh nghiệp đã chỉ đạo cho Ban quản lý chợ B thu hồi lại căn ki ốt nói trên để bố trí cho tiểu thương khác kinh doanh. Về số tiền thế chân 40.000.000 đồng của ông K, doanh nghiệp đã tự nguyện cấn trừ vào số tiền thuê mà ông K chưa thanh toán cho doanh nghiệp. Đối với số tiền thuê mặt bằng ông K còn thiếu thì doanh nghiệp không có yêu cầu gì, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày:

Ông C và bà N đã sang nhượng ki ốt số 33 (lô B), chợ B cho ông K vào ngày 19/9/2012. Ông K cũng đã khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê lại tài sản đối với ông bà và đã được Tòa án giải quyết bằng Bản án số 35/2018/DS–ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã B và Bản án số 66/2019/DS–PT ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Do đó, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Ngọc L trình bày:

Bà L ký kết hợp đồng thuê mặt bằng chợ đối với ki ốt số 33 (lô B), chợ B, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương với bà Nguyễn Thị T, thời gian thuê từ tháng 8/2020 đến tháng 8/2021. Hiện tại, bà L đang sử dụng ki ốt để làm kho chứa đồ đạc buôn bán. Bà L không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Tại phiên toà sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thừa nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 15/8/2012, có giao cho doanh nghiệp tiền thế chân 40.000.000 đồng, ông K chưa đóng bất cứ khoản tiền thuê nào cho doanh nghiệp và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thừa nhận có hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông K và bà Nguyễn Thị T, nguyên đơn chưa đóng bất cứ khoản tiền thuê nào cho doanh nghiệp, quá trình sử dụng nguyên đơn không tiến hành sửa chữa hay tu bổ đối với tài sản cho thuê và giữ nguyên ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về số tiền thế chân 40.000.000 đồng, do nguyên đơn chưa thanh toán cho doanh nghiệp bất cứ khoản tiền thuê nào nên số tiền này được doanh nghiệp trừ vào số tiền thế chân, số tiền thuê còn lại, doanh nghiệp không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 13/12/2021, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147; Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 121, 122, 123, 124, 125, 127, 424, 480, 481, 482, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490 và Điều 491 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K về việc "tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 23/12/2021, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng thuê mặt bằng đối với ki ốt số 33 là hợp đồng tự nguyện, không bị lừa đối, không trái quy định pháp luật, đương sự có năng lực hành vi dân sự nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ; việc Tòa án cấp sơ thẩm cấn trừ 40.000.000 đồng tiền thế chân vào nghĩa vụ thanh toán tiền thuê là có căn cứ; yêu cầu ông C,

bà N thanh toán số tiền 179.000.000 đồng (đã trừ 40.000.000 đồng tiền thế chân) và tiền lại theo lãi suất chậm trả tính từ ngày 19/9/2012 đến ngày 08/12/2021 số tiền 267.345.450 đồng thì đã được giải quyết bằng bản án dân sự có hiệu lực pháp luật nên yêu cầu này không có cơ sở, cần đình chỉ xét xử yêu cầu đối với yêu cầu này; đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Anh T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà N, bà L có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, theo nội dung giấy ủy quyền ngày 07/01/2021 thì nguyên đơn ông K không ủy quyền cho ông Đ thực hiện việc làm đơn kháng cáo. Tuy nhiên, tại đơn xác nhận ngày 30/3/2022, ông K xác định việc ông Đ làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đúng ý chí của ông K nên kháng cáo của ông Đ là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 15/8/2012, ông C ký hợp đồng thuê ki ốt số 33 và 34 (lô B) chợ B với DNTN T.K, thời hạn thuê là 05 năm, hết 05 năm ông C có quyền ký tiếp tục hợp đồng, ông C được quyền sang nhượng ki ốt cho người khác, tiền thế chân ông C nộp cho doanh nghiệp 40.000.000 đồng.

Ngày 19/9/2012, ông C và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông K ki ốt số 33, lô B chợ B với giá 219.000.000 đồng (đã bao gồm tiền thế chân 40.000.000 đồng); ông C và bà N có trách nhiệm giao đúng vị trí ki ốt và hoàn tất giấy tờ "chính chủ" cho ông K, nếu vi phạm phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã nhận. Cùng ngày 19/9/2012, ông K giao đủ 219.000.000 đồng, hai bên đến trụ sở DNTN T.K thỏa thuận lại hợp đồng thuê và cùng ngày DNTN T.K ký hợp đồng với ông K về việc cho ông K thuê ki ốt số 33 (lô B), chợ B với điều kiện giống như hợp đồng cho ông C thuê (hợp đồng ghi lùi lại đúng ngày đã ký với ông C là 15/8/2012), hợp đồng thuê ki ốt ngày 15/8/2012 giữa ông C với DNTN T.K bị hủy bỏ (gạch chéo vào hợp đồng và ghi chú là đã cho ông K thuê lại).

Theo nội dung hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 15/8/2012 (bản pho to): Bên A (bên cho thuê) bà Nguyễn Thị T với bên B (bên thuê) ông Nguyễn Đăng K thỏa thuận ký hợp đồng này như sau: Bên A đồng ý cho bên B thuê mặt bằng tại chợ B, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương là sạp 33 (lô B); thời hạn thuê 05 năm (khi hết hạn 05 năm, bên B được ưu tiên ký tiếp hợp đồng) từ ngày 15/8/2012

đến ngày 15/8/2017, để bên B kinh doanh ngành hàng giày dép, quần áo…; tiền thuê mặt bằng được thanh toán vào ngày 30 tây hàng tháng: 02 năm đầu giá 1.350.000 đồng/tháng, 03 năm tiếp theo giá 1.500.000 đồng/tháng. Khi hết hạn 05 năm hợp đồng đơn giá thuê mặt bằng hàng tháng sẽ thay đổi theo quy định chung của bên A đưa ra cho tiểu thương ở chợ B; tiền thế chân bên B đóng cho bên A là 40.000.000 đồng, tiền thế chân sẽ được hoàn trả lại cho tiểu thương khi hợp đồng hết hạn hoặc khi bên B yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng chợ; bên B cam kết sử dụng mặt bằng đúng mục đích kinh doanh, không được sang nhượng lại cho người khác thuê mà chưa có sự đồng ý của bên A; nếu bên B không thanh toán tiền thuê mặt bằng quá 03 tháng thì hợp đồng sẽ tự động được thanh lý và bên A có quyền thu hồi mặt bằng, ngoài ra trong hợp đồng còn có quy định một số quyền lợi và trách nhiệm của hai bên thể hiện tại Điều 5 của hợp đồng thuê mặt bằng. Mặc dù các đương sự không cấp được bản chính của hợp đồng cũng như bên nguyên đơn không có ký tên trong hợp đồng nhưng các đương sự đều thống nhất nội dung thỏa thuận nêu trên, thống nhất số tiền thế chân là 40.000.000 đồng và ông K chưa đóng khoản tiền thu mặt bằng nào cho bị đơn, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, có cơ sở xác định giữa nguyên đơn, bị đơn có xác lập hợp đồng thuê mặt bằng chợ nêu trên với nhau.

Về bản chính hợp đồng thuê mặt bằng chợ giữa bà Nguyễn Thị T với ông K lập ngày 15/8/2012, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày là chỉ có bản pho to, không giữ bản chính hợp đồng, bị đơn trình bày, do doanh nghiệp đã nhiều lần di dời trụ sở, văn phòng nên bản chính hợp đồng đã bị thất lạc, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án theo các tài liệu chứng cứ do các bên đương sự cung cấp có trong hồ sơ vụ án là phù hợp.

[2.2] Nguồn gốc hình thành chợ B như sau:

Bà Nguyễn Thị T là Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T.K theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 17/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 03/10/2016 và giấy xác nhận thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 03/10/2016 có mã ngành kinh doanh mặt bằng chợ. Năm 2006, DNTN T.K được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Năm 2011, DNTN T.K gửi Văn bản số 09/CV-2011 ngày 12 tháng 12 năm 2011 đến Ủy ban nhân dân huyện B, Sở Công thương và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xin chủ trương xây dựng chợ B. Ủy ban nhân dân huyện B, Sở Công thương và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương cho DNTN T.K được đầu tư xây dựng mới chợ B, đồng thời Công văn số 249/UBND – KTN UBND ngày 04/02/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cũng đã chấp thuận cho DNTN T.K được đầu tư xây dựng mới chợ B tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thị xã B).

Ngày 23/4/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 1077/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích đất công 5.326m^2 cho DNTN T.K thuê đến năm 2062 để sử dụng vào mục đích đất chợ (DCH).

Ngày 28/8/2012, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ký hợp đồng cho DNTN T.K thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT03033 ngày 28 tháng 8 năm 2012, diện tích 5.328m^2 thuộc các thửa đất số 380, 277 và 281, tờ bản đồ số 29, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Dương cho DNTN T.K. Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận chủ trương cho DNTN T.K xây dựng chợ B và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, DNTN T.K tiến hành xây dựng chợ.

Nguyên đơn ông K yêu cầu tuyên hợp đồng thuê mặt bằng giữa ông K và bà Nguyễn Thị T vô hiệu với lý do: Ngày 28/8/2012, DNTN T.K mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 10/10/2012, DNTN T.K mới được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép xây dựng số 1718/GPXD, doanh nghiệp vẫn chưa có giấy chứng nhận nghiệm thu công trình đủ điều kiện đi vào hoạt động, chứng nhận phòng cháy chữa cháy, tuy nhiên các vấn đề này chỉ là vấn đề thủ tục giữa nhà nước và DNTN T.K. Trên thực tế nguyên đơn và bị đơn đã thừa nhận giữa hai bên đã giao kết hợp đồng, các bên đã thực hiện hợp đồng theo sự thỏa thuận của các bên, phù hợp với thực tiễn kinh doanh của các tiểu thương kinh doanh tại chợ B. Tại biên bản xác minh ngày 17/3/2021 đối với Ban quản lý chợ B xác định ông K là người trực tiếp quản lý, sử dụng ki ốt số 33 (lô B) để kinh doanh quần áo từ tháng 9/2012 đến tháng 11/2012 thì ông K ngừng kinh doanh, do đó việc nguyên đơn trình bày chưa nhận và sử dụng kiốt là không có cơ sở. Việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên hợp đồng thuê mặt bằng chợ B giữa ông Nguyễn Đăng K và Nguyễn Thị T ngày 15/8/2012 phát sinh hiệu lực. Căn cứ hợp đồng trên thì thời hạn thuê là 05 năm, kết thúc là ngày 15/8/2017. Hết thời hạn thuê, doanh nghiệp thông báo đến các hộ tiểu thương kinh doanh tại chợ B để tiếp tục ký hợp đồng mới nhưng hộ ông K đã không đến Ban quản lý chợ để đăng ký tiếp tục thuê, doanh nghiệp đã thu hồi lại căn ki ốt nói trên để cho tiểu thương khác thuê. Do đó, cần áp dụng các Điều 418, 480, 491 Bộ luật dân sự năm 2005 (nay là các Điều 422, 472, 474 Bộ luật Dân sự năm 2015), tuyên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 15/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị T – Chủ DNTN T.K với ông Nguyễn Đăng K.

Về số tiền 40.000.000 đồng thế chân: Tòa án cấp sơ thẩm đã khấu trừ số này vào khoản tiền thuê 86.400.000 đồng mà nguyên đơn còn phải thanh toán cho bị đơn, số tiền còn lại 46.400.000 đồng, bị đơn không có yêu cầu gì, đồng thời tại cấp phúc thẩm bị đơn xác định không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiếp số tiền thuê còn lại, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Về số tiền lãi 59.400.000 đồng phát sinh từ tiền thế chân, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán. Xét số tiền số chân đã được cấn trừ hết vào số tiền thuê mặt bằng mà nguyên đơn chưa đóng tiền thuê mặt bằng cho bị đơn, do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi 59.400.000 đồng là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông C và bà N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông K số tiền 179.000.000 đồng (đã trừ 40.000.000 đồng tiền thế chân) và lãi suất chậm trả tính từ ngày 19/9/2012 đến ngày 08/12/2021 số tiền 267.345.450 đồng, yêu cầu này đã được Tòa án giải quết bằng Bản án số 66/2019/DS–PT ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (đã có hiệu lực pháp luật), Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là chưa phù hợp quy định của pháp luật. Trường hợp này, căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm phải đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, cần sửa bản sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu, tuyên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng ngày 15/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Đăng K; không chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi của tiền thế chân; đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về buộc ông C và bà N có trách nhiệm thanh toán lại cho ông K số tiền 179.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất chậm trả số tiền 267.345.450 đồng. Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Đ.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T.K về việc “tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Không chấp chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 15/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T.K với ông Nguyễn Đăng K vô hiệu.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng chợ ngày 15/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị T – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Thương mại Dịch vụ T.K với ông Nguyễn Đăng K.

Không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền lãi từ tiền thế chân hợp đồng 59.400.000 đồng.

2.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Đăng K về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C và bà Nguyễn Thị Thúy N thanh toán lại cho ông K số tiền 179.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất chậm trả số tiền 267.345.450 đồng.

2.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Đăng K phải chịu số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng), đã thực hiện xong.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đăng K phải chịu số tiền 3.270.000 đồng (ba triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0048098 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông K còn phải chịu 2.970.000 đồng (hai triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Đăng K (ông Nguyễn Đăng Đ nộp thay) 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 0004599 ngày 23/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng