TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 890/2017/DS-PT
Ngày: 26/9/2017
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm**:*
Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường
Các Thẩm phán: 1.Ông Lưu Trường Sanh
2. Ông Lưu Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2017, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 229/2017/TLPT-DS ngày 13/6/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 112/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Toà án nhân dân quận TĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2000/2017/QĐ-PT ngày 08/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân phường TT, quận TĐ

Địa chỉ: 134 HVT, Khu phố H, phường TT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bành Khánh, sinh năm 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 20/24H HTK, Phường M, Quận MI, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: 11/5 (số cũ 1/12) Nguyễn Văn Lịch, Khu phố 3, phường Linh Tây, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Dương Thị T, Văn phòng Luật sư DT Đ – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T2, sinh năm 1963

Địa chỉ: 11/5 (số cũ 1/12) NVL, Khu phố B, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 (có mặt).

Địa chỉ: 11/5 (số cũ 1/12) NVL, Khu phố B, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2011, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/12/2014 của nguyên đơn, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Bành K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1994, Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ cho bà Nguyễn Thị L thuê hai ki-ốt để kinh doanh, diện tích của hai ki-ốt là 36,85m^2 tại vị trí bên hông Trung tâm Thương mại TĐ. Đến ngày 01/4/1997, thực hiện việc chia tách quận, Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ bàn giao cho Ủy ban nhân dân phường TT (gọi tắt Ủy ban phường) quản lý hai ki-ốt trên, nên Ủy ban phường tiếp tục ký hợp đồng cho bà L thuê (trước đó bà L ký hợp đồng thuê với Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ). Trong các hợp đồng cho thuê mặt bằng, bên thuê mặt bằng là ông Lê Văn T2 (chồng bà L) và bà L, tuy nhiên khi ký hợp đồng thì chỉ một mình bà L là người ký và hợp đồng được ký sau cùng là hợp đồng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010.

Ngày 29/3/2010, Ủy ban nhân dân quận TĐ ban hành Công văn số 529/UBND-TCKH và T2 báo số 65/TB-VP ngày 23/02/2011 về việc chấp thuận chủ trương cho đầu tư cải tạo chỉnh trang Trung tâm Thương mại TĐ, trong đó sắp xếp chỉnh trang lại mặt tiền tầng trệt, tầng 2-3 sẽ cho nâng cấp cải tạo phù hợp để buôn bán các mặt hàng vàng bạc đá quý trang sức, đồng hồ, điện thoại di động, hóa mỹ phẩm, cho thuê văn phòng. Nhằm thực hiện chủ trương trên, Ủy ban nhân dân quận TĐ giao cho Ủy ban phường tiến hành thanh lý mặt bằng với các hộ đang thuê trong đó có hộ bà L.

Thực hiện công văn và T2 báo trên của Ủy ban nhân dân quận TĐ, Ủy ban phường đã ban hành T2 báo số 41/TB-UBND ngày 25/5/2010, về việc ngưng hợp đồng cho thuê hai ki-ốt đối với bà L kể từ ngày 27/5/2010 và đề nghị bà L trả lại mặt bằng hai ki-ốt vào ngày 12/6/2010. Thực hiện theo các hợp đồng, bên thuê mặt bằng đều đóng tiền thuê đầy đủ, đến khi hết thời hạn hợp đồng ngày 01/01/2010, Ủy ban phường ngưng không ký tiếp hợp đồng với bà L. Từ tháng 6/2010, Ủy ban phường không nhận tiền thuê của bà L, thời hạn Ủy ban phường T2 báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với bà L là tháng 5/2010. Mặc dù Ủy ban phường đã nhiều lần yêu cầu bà L giao trả mặt bằng để Ủy ban phường giao lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân quận TĐ nhưng do bà L không đồng ý, nên Ủy ban phường có đơn khởi kiện và yêu cầu bà L và ông T2 giao trả lại mặt bằng hai ki-ốt.

Do bà L, ông T2 không có thiện chí, kéo dài vụ án trong việc giao trả mặt bằng hai ki-ốt, nên ngày 15/12/2014, Ủy ban phường có đơn khởi kiện bổ sung cụ thể yêu cầu bà L phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng tính từ tháng 6/2010 cho đến ngày bàn giao mặt bằng, số tiền thuê mỗi tháng là 3.685.000 đồng cho cả hai ki-ốt, tạm tính từ tháng 6/2010 đến ngày 30/12/2016

là 78 tháng x 3.685.000 đồng = 287.430.000 đồng, yêu cầu thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình thuê mặt bằng không có đơn xin sửa chữa mặt bằng, nên trong quá trình thuê, bà L, ông T2 có sửa chữa mặt bằng hay không Ủy ban phường không biết, nay Ủy ban phường yêu cầu bà L, ông T2 trả mặt bằng trống, còn lại những tài sản đầu tư sửa chữa trên đất thì bà L, ông T2 được quyền tháo dỡ đem đi. Ủy ban không đồng ý hỗ trợ bất cứ khoản tiền nào cho bà L, ông T2.

Trong hồ sơ bàn giao từ Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ sang Ủy ban phường Trường Thọ không thể hiện việc bà L có đặt cọc tiền thế chân 10.000.000 đồng, nếu có thì yêu cầu bà L bổ túc và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà xác định vào năm 1988, bà có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ủy ban nhân dân huyện TĐ, sau đó Ủy ban nhân dân huyện TĐ giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ và đến năm 1997 do tách quận nên bà tiếp tục ký hợp đồng với Ủy ban nhân dân phường TT. Bà xác định hợp đồng sau cùng đã ký với Ủy ban nhân dân phường TT là hợp đồng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010, thời hạn 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 3.685.000 đồng/tháng và từ ngày hết hợp đồng trên cho đến nay hai bên không có ký tiếp hợp đồng và cũng không có trả tiền thuê mặt bằng, với lý do Ủy ban phường không ký tiếp hợp đồng và không nhận tiền thuê. Đồng thời từ tháng 6/2010 Ủy ban phường tự ý ngưng hợp đồng và ngưng thu tiền thuê mặt bằng. Trong hợp đồng có ghi tên ông Lê Văn T2 là chồng của bà nhưng thực tế mọi giao dịch thuê chỉ do cá nhân bà, không liên quan đến ông T2, tuy nhiên hiện nay bà và ông T2 đang trực tiếp quản lý sử dụng hai ki-ốt trên.

Trong quá trình thuê mặt bằng, vào năm 1995 do chợ TĐ bị cháy nên bà có đầu tư sửa chữa lại mặt bằng như hiện nay, số tiền bỏ ra đầu tư sửa chữa lại ki-ốt là 200.000.000 đồng. Ngoài ra khi ký hợp đồng thuê mặt bằng bà có nộp cho Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ số tiền đặt cọc thế chân là 10.000.000 đồng. Bà yêu cầu Ủy ban phường cung cấp các giấy tờ pháp lý quyền sử dụng đất và các văn bản giao quyền cho Ủy ban phường được quyền cho thuê và những văn bản liên quan đến bà trong việc cháy chợ năm 1995.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bà yêu cầu Ủy ban phường tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu Ủy ban phường lấy lại sử dụng vào mục đích công ích (mở đường, xây bệnh viện, trường học…) thì bà chấp hành, còn lấy lại cho người khác thuê cũng để kinh doanh thì bà không đồng ý, nếu như để chỉnh trang để kinh doanh thì bà đề nghị được ưu tiên ký hợp đồng. Nguyện vọng của bà là yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, ký hợp đồng mới và chỉ đồng ý trả tiền thuê mặt bằng cho hợp đồng tiếp theo. Về số tiền thuê trước đây bà không đồng ý trả vì đã hết thời hiệu và thời gian qua việc kinh doanh gặp nhiều khó khăn. Trường hợp phải trả mặt bằng cho Ủy ban phường để sử dụng vào việc công ích, bà đồng ý trả mặt bằng và yêu cầu Ủy ban phường phải bồi

thường theo quy định của pháp luật cụ thể bồi thường đầu tư xây dựng 200.000.000 đồng, hoàn trả tiền đặt cọc (thế chân) 10.000.000 đồng. Bà xác định mặt bằng trên do cá nhân bà và ông T2 đang trực tiếp quản lý sử dụng, ngoài ra không có ai khác sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T2 trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị L. Trong hợp đồng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 có tên của ông, tuy nhiên mọi giao dịch đứng tên trong giấy phép đăng ký kinh doanh cũng như ký tên thuê mặt bằng chỉ có bà L thực hiện. Nay có phát sinh tranh chấp về việc thuê mặt bằng với Ủy ban phường, ông xác định không liên quan gì đến vụ kiện.

Tại bản án sơ thẩm số 112/2017/DS-ST ngày 28/4/2017, Toà án nhân dân quận TĐ đã tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 giữa Ủy ban nhân dân phường TT với bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2.

Buộc ông Lê Văn T2 và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm giao trả hai ki-ốt tại vị trí bên hông Trung tâm Thương mại TĐ, theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2011 cho Ủy ban nhân dân phường TT, quận TĐ.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả tiền thuê mặt bằng của hai ki-ốt với số tiền tạm tính là 298.485.000 đồng cho Ủy ban nhân dân phường TT. Ngoài ra, bà L còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng kể từ tháng 4/2017 cho đến khi bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân phường TT, giá tiền thuê mỗi tháng là 3.685.000 đồng.

Kể từ khi Ủy ban nhân dân phường TT có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L chưa thi hành số tiền nêu trên, thì hàng tháng bà L còn phải chịu them tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu 14.924.250 đồng.

- Ủy ban nhân dân phường TT không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ủy ban nhân dân phường TT số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu số 07519 ngày 06/4/2011 và số tiền 4.974.750 đồng theo biên lai thu số 06520 ngày 23/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03, 04/5/2017, bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T2 nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và bà Nguyễn Thị L, ông Lê Văn T2 ủy quyền cho bà L đại diện kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm với lý do:

Cấp sơ thẩm không đưa UBND quận TĐ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; nguyên đơn đã không cung cấp chứng cứ về việc giao nhận quyền cho thuê đất của UBND quận TĐ năm 1992 và chứng cứ có việc cháy chợ năm 1995. Đồng thời, tại Điều 3 của hợp đồng thuê mặt bằng số 05 hai bên thỏa thuận, nếu nhà nước có yêu cầu thu hồi phục vụ quy hoạch chung giải tỏa vì mục đích công ích thì mới thanh lý hợp đồng. Hiện nay, chủ trương của Ủy ban quận TĐ cũng như Ủy ban phường Trường Thọ chưa rõ ràng.

Cấp sơ thẩm không giải quyết đối với số tiền thế chân 10.000.000 đồng, tiền đóng góp xây dựng hai ki-ốt và lắp đặt đồng hồ điện, nước vào năm 1994 là 22.000.000 đồng và tiền đầu tư xây dựng hai ki-ốt sau khi cháy chợ là 200.000.000 đồng.

+ Nguyên đơn Ủy ban nhân dân phường TT ủy quyền cho ông Bành Khánh đại diện yêu cầu bác kháng cáo của bà L và ông T2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và đương sự trong vụ án được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Xét, đơn phản tố (bổ sung lần 2) của bà L ngày 24/3/2015, có nội dung: "…Năm 1990, tôi đóng tiền thế chân cho UBND 10.000.000 đồng và bỏ tiền ra xây dựng ki-ốt 22.000.000 đồng để hoàn chỉnh hai ki-ốt tôi bỏ ra hơn 100.000.000 đồng…", đơn phản tố này không xác định cụ thể số tiền yêu cầu là bao nhiêu, nhưng Tòa án nhân dân quận TĐ không ra T2 báo để bà L làm lại đơn hoặc trả lại đơn theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L yêu cầu xem xét giải quyết số tiền thế chân 10.000.000 đồng, tiền đóng góp xây dựng hai ki-ốt và lắp đặt đồng hồ điện, nước vào năm 1994 là 22.000.000 đồng và tiền đầu tư xây dựng hai ki-ốt sau khi cháy chợ là 200.000.000 đồng.

Xét, hợp đồng thuê nhà để kinh doanh năm 1992 thì ông Lê Văn T2 (là chồng của bà L) thuê hai ki-ốt gian hàng số 2 và số 3 để kinh doanh của Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ và đóng tiền thế chân 10.000.000 đồng (mỗi căn là 5.000.000 đồng). Đồng thời, tại phụ lục hợp đồng về việc gia hạn hợp đồng thuê quầy để kinh doanh giữa Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ và hộ kinh doanh ông Lê Văn T2 thì các bên thỏa thuận gia hạn thuê từ tháng 1/1997 đến tháng 12/1997; nội dung các điều khoản còn lại vẫn giữ y giá trị thực hiện. Như vậy, số tiền thế chân là một phần của hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐ-UBND ngày

01/01/2010. Án sơ thẩm, buộc bà L, ông T2 trả lại mặt bằng hai ki-ốt và tiền thuê nhà nhưng không giải quyết số tiền do ông T2 thế chân 10.000.000 đồng khi thuê mặt bằng hai ki-ốt, là chưa giải quyết triệt để vụ án. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm bà L xuất trình chứng cứ hợp đồng cung ứng và sử dụng điện phi sản xuất giữa Sở Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh với Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ ngày 16/7/1994, Giấy xác nhận của Đội quản lý điện kế, bảng chiết tính mắc điện và hóa đơn (kiêm phiếu xuất kho), đây là những chứng cứ, tình tiết mới chưa được cấp sơ thẩm xem xét. Để đảm bảo hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận TĐ để giải quyết lại theo thủ tục 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo hợp đồng thuê nhà để kinh doanh năm 1992 (không ghi ngày tháng) giữa ông Nguyễn Văn T3, Chủ tịch đại diện cho Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ (bên A) với ông Lê Văn T2 (bên B) thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê nhà có nội dung như sau: Dãy gian hàng được xây dựng trước Ban VHTT do ủy ban thị trấn đứng chủ quyền, cử bên A ký hợp đồng với bên B cho thuê gian hàng số 2 và số 3 để kinh doanh. Bên B đóng tiền thế chân 10.000.000 đồng (mỗi căn là 5.000.000 đồng), khi nào bên B không kinh doanh nữa sẽ trả lại nhà thì bên B phải báo trước cho bên A một tháng để bên A trả lại tiền thế chân. Tiền thuê nhà bên B phải trả cho bên A mỗi tháng là 600.000 đồng (mỗi căn 300.000 đồng. Bên B được sử dụng căn nhà trên với hiện trạng đã xây dựng nếu muốn thay đổi cấu trúc bên B phải bàn bạc và có sự đồng ý của bên A. Thời gian hợp đồng là 01 năm (có thể gia hạn tối đa là 05 năm đến cuối năm 1997) (bút lục số 143).

[2] Theo phụ lục hợp đồng về việc gia hạn hợp đồng thuê quầy để kinh doanh giữa Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ và hộ kinh doanh ông Lê Văn T2, địa điểm kinh doanh Trung tâm Thương mại thị trấn TĐ Kiosque số 2, nay hợp đồng đã hết hạn, qua trao đổi, bàn bạc hai bên thống nhất như sau: Tiền thuê quầy là 1.600.000 đồng, thực hiện từ tháng 1/1997 đến tháng 12/1997. Nội dung các điều khoản còn lại vẫn giữ y giá trị thực hiện. Nếu có gì thay đổi hai bên sẽ tiếp tục bàn bạc và thống nhất lại (bút lục số 176).

[3] Theo hợp đồng cho thuê mặt bằng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 có nội dung: Bên cho thuê ông Trần Văn Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường TT, đại diện cho bên thuê mặt bằng ông Lê Văn T2, bà Nguyễn Thị L thuê mặt bằng diện tích 36,85m^2 để kinh doanh, giá thuê là 100.000 đồng/m^2/tháng là 3.685.000 đồng, thời hạn hợp đồng tính từ ngày 01/01/2010 đến ngày 31/12/2010 (12 tháng), trường hợp quá 03 tháng bên thuê không thanh toán tiền thuê mặt bằng thì bên cho thuê sẽ thu hồi lại mặt bằng. Khi nhà nước có yêu cầu thu hồi phục vụ quy hoạch chung thì bên thuê phải trả lại không điều kiện dù chưa hết hạn hợp đồng, khi thu hồi thì bên thuê phải T2 báo cho bên

thuê biết trước 15 ngày. Khi hết hợp đồng hai bên cùng thỏa thuận và ưu tiên tái ký hợp đồng (bút lục số 138).

[4] Nguyên đơn xác nhận năm 1992, Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ có cho bà L, ông T2 thuê hai ki-ốt, có diện tích 36,85m^2, vị trí bên hông Trung tâm Thương mại TĐ, để kinh doanh. Đến ngày 01/4/1997 thực hiện việc chia tách quận, Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ đã bàn giao cho Ủy ban nhân dân phường TT quản lý hai ki-ốt nêu trên. Ủy ban nhân dân phường TT vẫn tiếp tục ký hợp đồng cho bà L thuê hai ki-ốt này và hợp đồng sau cùng là hợp đồng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010, có hiệu lực một năm, tính từ ngày 01/01/2010 đến ngày 31/01/2010. Như vậy, có căn cứ xác định Ủy ban nhân dân phường TT là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ theo quy định tại khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Tại biên bản hòa giải do Tòa án nhân dân quận TĐ lập ngày 03/6/2011, bà L trình bày: Khi vào thuê mặt bằng, Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ xây dựng hai ki-ốt (đăng ký hợp đồng thuê) và năm 1992, bà L nộp 22.000.000 đồng tiền xây cất hai ki-ốt tại Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ, các biên lai thu tiền khi cháy chợ đã mất. Riêng tiền ký quỹ khi thuê hai ki-ốt là 10.000.000 đồng có ghi trong hợp đồng năm 1992 (bút lục số 413).

[6] Xét thấy, theo hợp đồng thuê nhà để kinh doanh năm 1992 (không ghi ngày tháng) thì ông Lê Văn T2 (là chồng của bà L) thuê hai ki-ốt gian hàng số 2 và số 3 để kinh doanh của Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ và đóng tiền thế chân 10.000.000 đồng (mỗi căn là 5.000.000 đồng). Đồng thời, tại phụ lục hợp đồng về việc gia hạn hợp đồng thuê quay để kinh doanh giữa Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ và hộ kinh doanh ông Lê Văn T2 thì các bên thỏa thuận gia hạn thuê từ tháng 1/1997 đến tháng 12/1997; nội dung các điều khoản còn lại vẫn giữ y giá trị thực hiện. Như vậy, số tiền thế chân là một phần của hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010. Án sơ thẩm, buộc bà L, ông T2 trả lại mặt bằng hai ki-ốt và tiền thuê nhà tạm tính là 298.485.000 đồng, nhưng không giải quyết số tiền do ông T2 thế chân 10.000.000 đồng khi thuê mặt bằng hai ki-ốt, là chưa giải quyết triệt để vụ án.

[7] Ngày 23/01/2015, Tòa án nhân dân quận TĐ ra thông báo V/v yêu cầu cung cấp chứng cứ có nội dung: yêu cầu bị đơn bà L phải bổ túc đơn yêu cầu phản tố về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng và đề nghị đơn yêu cầu phải xác định cụ thể trị giá tài sản đang tranh chấp để có cơ sở tính tạm ứng án phí và giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, cùng ngày 23/01/2015, Tòa án nhân dân quận TĐ đã giao thông báo nêu trên cho bà L (bút lục số 384).

[8] Ngày 03/02/2015, bị đơn bà L nộp đơn phản tố (bút lục số 289). Ngày 10/02/2015 Tòa án nhân dân quận TĐ ra thông báo V/v yêu cầu cung cấp chứng cứ yêu cầu bị đơn bà L phải bổ túc lại đơn yêu cầu phản tố về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng và đề nghị bà L làm đơn phải xác định cụ thể số tiền yêu cầu để Tòa án có cơ sở T2 báo nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Đồng thời, Tòa án nhân dân quận TĐ đã giao thông báo nêu trên cho bà L nhận ngày 11/3/2015 (bút lục số 385).

[9] Ngày 24/3/2015, bị đơn bà L nộp đơn phản tố (bổ sung lần 2). Tuy đơn phản tố (bổ sung lần 2) của bị đơn bà L không xác định cụ thể số tiền yêu cầu là bao nhiêu, nhưng Tòa án nhân dân quận TĐ không thông báo để bà L làm lại đơn hoặc trả lại đơn yêu cầu phản tố cho bị đơn bà L theo quy định tại Điều 178 và Điều 169 Bộ luật tố tụng năm 2005 (Điều 193 và 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015).

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L và ông T2 ủy quyền cho bà L đại diện xác định các khoản tiền bà L yêu cầu gồm tiền thế chân 10.000.000 đồng theo hợp đồng thuê nhà để kinh doanh năm 1992 giữa Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ với ông T2 (là chồng của bà L); tiền ký quỹ xây dựng ki-ốt, tiền mắc đồng hồ điện, nước là 22.000.000 đồng và tiền đầu tư xây dựng hai ki-ốt sau khi cháy chợ năm 1995 như hiện nay là 200.000.000 đồng. Ông Bành Khánh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận năm 1995 có việc cháy chợ nhưng qua tìm hiểu thì hai ki-ốt của bà L không bị thiệt hại.

[11] Ngoài ra, nguyên đơn Ủy ban nhân dân phường TT ủy quyền ông Bành Khánh cho rằng hợp đồng thuê nhà để kinh doanh năm 1992 (không ghi ngày tháng) giữa ông Nguyễn Văn Thành, Chủ tịch đại diện cho Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ với ông Lê Văn T2 đã được thanh lý là không có căn cứ. Bởi vì, năm 1997 Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ và hộ kinh doanh ông Lê Văn T2 ký phụ lục hợp đồng về việc gia hạn hợp đồng thuê quầy để kinh doanh có nội dung, nay hợp đồng đã hết hạn, qua trao đổi, bàn bạc hai bên thống nhất, tiền thuê quầy là 1.600.000 đồng, thực hiện từ tháng 1/1997 đến tháng 12/1997. Nội dung các điều khoản còn lại vẫn giữ y giá trị thực hiện. Nếu có gì thay đổi hai bên sẽ tiếp tục bàn bạc và thống nhất lại (bút lục số 176).

[12] Như đã nhận định trên, hợp đồng cho thuê mặt bằng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 là kế thừa của hợp đồng thuê nhà để kinh doanh năm 1992, nên số tiền thế chân 10.000.000 đồng phải được giải quyết trong cùng vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xuất trình chứng cứ hợp đồng cung ứng và sử dụng điện phi sản xuất giữa Sở Điện lực Thành phố Hồ Chí Minh với Ủy ban nhân dân thị trấn TĐ ngày 16/7/1994, Giấy xác nhận của Đội quản lý điện kế, bảng chiết tính mắc điện và hóa đơn (kiêm phiếu xuất kho), đây là những chứng cứ, tình tiết mới chưa được cấp sơ thẩm xem xét. Để đảm bảo hai cấp xét xử, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận TĐ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân quận TĐ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, là có căn cứ, nên chấp nhận.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm, nên bà L và ông T2 không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

1/ Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T2.

2/ Hủy bản án số 112/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Tòa án nhân dân quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân quận TĐ để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T2 không phải chịu. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T2 mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0015306 ngày 03/5/2017 và số 0015330 ngày 04/5/2017 cùng của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ.

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

Nơi nhận:
- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND TP.HCM;
- THA DS quận TĐ;
- TAND quận TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu (T/.17)

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

Lê Ngọc Tường