TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - H2 phúc**

Bản án số: 56 /2018/DS-PT
Ngày: 07-3-2018
"Tranh chấp về hợp đồng dân sự - Thuê mặt bằng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mai

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh****:* Ông Lê Thành Biên- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 03 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Tỉnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 324/2017/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2017, về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự - thuê mặt bằng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2017/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L1 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Hoàng L2, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp Nhơn T1, xã Nhơn B, huyện Trà O, tỉnh Vĩnh L3.

Người đại diện theo ủy quyền cuả ông L2 là: Chị Bùi Mộng T2, sinh năm 1986; Địa chỉ: Ấp Mỹ T3, xã Mỹ H1, huyện Cao L1, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị H2, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Đường Trần Thị N, khóm 2, Phường 4, thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Anh Lê Thanh T4, sinh năm 1976; Địa chỉ: Trần Thị T6, Phường 4, thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp;

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị H2 là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN

***** *Nguyên đơn ông Phạm Hoàng L2 trình bày:*

Ngày 01/01/2017, ông Phạm Hoàng L2 và bà Lê Thị H2 có ký kết hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ: Khóm 2, Phường 4, thành phố Cao L1 (gốc ngã tư đường Trần Thị N và Nguyễn Thị T6) để sử dụng làm quán ăn uống, quán nhậu. Mặt tiền hình chữ L gồm toàn bộ mặt tiền xung quanh nhà bà H2, để đặt bàn ghế phục vụ ăn uống và toàn bộ diện tích khu nhà bếp. Thời hạn hợp đồng là 03 năm, từ ngày 01/01/2017 đến ngày 01/01/2020, với giá 4.000.000 đồng/tháng và trả trước 12 tháng với số tiền là 48.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông L2 đã giao cho bà H2 số tiền 48.000.000 đồng, có làm biên nhận, bà H2 đã giao mặt bằng cho ông L2. Khi khai trương quán được hơn 02 tháng thì đô thị Phường 4 đi dọn dẹp vỉa hè, lúc đó ông L2 mới biết là vỉa hè không được sử dụng. Đến ngày 15/3/2017 ông L2 nghỉ bán, do vỉa hè không được sử dụng, chỉ để được 4 bàn phía trước nhà nên không bán được. Ông L2 thông báo cho bà H2 biết, đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và giao trả mặt bằng cho bà H2, vì mặt bằng không được sử dụng và đề nghị bà H2 trả lại số tiền thuê mặt bằng mà ông L2 đã giao trước cho bà H2. Ông L2 sử dụng mặt bằng thời gian 02 tháng 10 ngày (tính tròn 03 tháng) với số tiền là 12.000.000 đồng. Như vậy, bà H2 phải trả lại cho ông L2 số tiền 36.000.000 đồng tương đương với 09 tháng của hợp đồng.

Các tài sản khác khi ông L2 thuê đã giao trả cho bà H2, bà H2 thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với ông L2 và đồng ý trả cho ông L2 số tiền 36.000.000 đồng. Việc chấm dứt hợp đồng được thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Nhưng từ khi thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đến nay bà H2 không trả cho ông L2 số tiền 36.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Phạm Hoàng L2 (có bà Bùi Mộng T2 là đại diện ủy quyền) thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bà Lê Thị H2 trả cho ông L2 số tiền 32.000.000 đồng của 08 tháng theo hợp đồng, không yêu cầu tính lãi.

** Bị đơn bà Lê Thị H2 trình bày:*

Bà H2 không đồng ý như lời trình bày của ông L2. Hợp đồng cho thuê 03 năm, không cho thuê hàng tháng. Trong hợp đồng giao kết 03 năm, ông L2 đã tự ý hủy hợp đồng là bất lợi cho bà H2, bà H2 không đồng ý việc ông L2 tự ý hủy hợp đồng, ông L2 tự chịu trách nhiệm. Bà H2 cho thuê mặt bằng có sự khảo sát giữa hai bên, trong hợp đồng có ghi thêm chữ "một năm" bằng viết mực xanh và có chữ ký của ông L2. Bà H2 không đồng ý điều 5. Yêu cầu ông L2 sửa điều 5 trả tiền thuê từng năm, không hủy hợp đồng trong 03 năm, ông L2 đồng ý. Điều 408 BLDS ông L2 phải chịu bất lợi trong hợp đồng, do ông L2 soạn thảo khi có tranh chấp mâu thuẫn trong hợp đồng. Bà H2 cho thuê mặt bằng nằm trong diện tích đất của bà H2, việc ông L2 kinh doanh lấn chiếm lòng vỉa hè, lòng lề đường là lỗi của ông.

Theo biên bản làm việc ngày 12/9/2017, Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 01/01/2017 diện tích cho thuê ngang khoảng 4m, dài khoảng 9m. Diện tích khu bếp chiều cao khoảng l,2m, chiều ngang khoảng 4m, chiều dài khoảng

6m, lót gạch Cramic, do bên cho thuê xây dựng, ông L2 ghi vào hợp đồng mặt bằng thuê có chữ L là sai. Hợp đồng còn giá trị cho thuê nên không cho ai thuê.

Tại biên bản làm việc ngày 26/10/2017, ông T4 (là đại diện ủy quyền của bà H2) cho rằng khoảng cuối tháng 5 năm 2017 anh L2 nghỉ bán có thông báo cho bên bà H2 biết và để bảng cho thuê mặt bằng.

Tại phiên tòa ông T4 trình bày, trước khi ký hợp đồng, bà H2 có đọc nội dung ghi trong hợp đồng và thống nhất ký tên, mặt bằng cho thuê là hình chữ L gồm: Khu bếp phía trước, toàn bộ vỉa hè giáp đường Trần Thị T6 và đường Trần Thị N và nhà vệ sinh phục vụ cho khách. Bà H2 có nhận số tiền 48.000.000 đồng, có làm biên nhận và bà H2 đã giao mặt bằng cho ông L2. Vào tháng 04/2017, ông L2 có thông báo cho bà H2 biết là đô thị phường 4 đi dọn dẹp vỉa hè và thông báo cho ông L2 vỉa hè không được sử dụng. Đến ngày 15/3/2017 ông L2 nghỉ bán, nhưng bà H2 không đồng ý trả tiền cho ông L2 do ông L2 tự ý hủy hợp đồng. Bà H2 đã nhận lại toàn bộ tài sản cho thuê, có phần bếp bị rạn nứt nhưng không đáng kể nên bà H2 không yêu cầu bồi thường. Bà Lê Thị H2 không đồng ý đối với yêu cầu của ông Phạm Hoàng L2.

** Tại bản án sơ thẩm số 76/2017/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L1 đã xử:*

- Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hoàng L2.

- Buộc bà Lê Thị H2 trả cho ông Phạm Hoàng L2 số tiền 32.000.000 đồng.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị H2 phải nộp 1.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm Hoàng L2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng theo biên lai thu số 16723 ngày 26/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị H2 có nghĩa vụ nộp chi phí xem xét, thẩm định là 300.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Phạm Hoàng L2.

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

* Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 04/12/2017, bà Lê Thị H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm, phục hồi một phần giá trị hợp đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn là ông Phạm Hoàng L2 có chị Bùi Mộng T2 là người đại diện theo ủy quyền, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn là bà Lê Thị H2 có anh Lê Thanh T4 là người đại diện theo ủy quyền, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H2;

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hoàng L2 đối với bị đơn là bà Lê Thị H2 về số tiền mà hai bên thỏa thuận cho thuê mặt bằng để kinh doanh nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng dân sự - cho thuê mặt bằng theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; phần đất mà hai bên thỏa thuận thuê và đã phát sinh tranh chấp toạ lạc tại Phường 4, thành phố Cao L1 nên Tòa án nhân dân thành phố Cao L1 thụ lý, giải quyết là phù hợp với khoản 1 điều 35, điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H2 đối với việc yêu cầu cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm và khôi phục lại 01 phần của hợp thuê giữa bà và ông L2, vì bà H2 cho rằng việc Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L2, buộc bà H2 trả lại số tiền thuê mặt bằng cho ông L2 là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà và theo bà H2, nếu có vi phạm hợp đồng thì bà H2 chỉ vi phạm phần vĩa hè còn phần diện tích trong nhà thuộc quyền sử dụng của bà nên bà không vi phạm.

Hội đồng xét xử xét thấy, trước hết cần xác định việc bà H2 cho ông L2 thuê mặt bằng, mục đích của ông L2 thuê là để phục vụ bán ăn uống, quán nhậu; vấn đề này được thể hiện rõ trong hợp đồng được lập ngày 01/01/2017 do hai bên thỏa thuận, ký kết; Thời hạn thuê là 03 năm, trả tiền thuê hàng năm và tiền thuê tăng theo giá trị hàng năm. Cụ thể năm 2017 hai bên thỏa thuận

thuê giá là 4.000.000đ/tháng x 12 tháng = 48.000.000đ/năm; Thời hạn thuê từ ngày 01/01/2017 đến 31/12/2017; Bên ông L2 đã giao tiền thuê năm 2017 cho bà H2. Tuy nhiên, trên hợp đồng hai bên không thỏa thuận cụ thể diện tích đất cho thuê, mà trong hợp đồng thể hiện mặt bằng cho thuê hình chữ L; Theo bà H2 thì việc thể hiện mặt bằng cho thuê hình chữ L là do ông L2 ghi, bà H2 không thừa nhận có việc thỏa thuận này. Tuy nhiên, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và căn cứ vào nội dung đơn kháng cáo ngày 04/12/2017 của bà H2 đã có thể hiện nội dung: Việc giữa bà và ông L2 khi đi khảo sát mặt bằng thì bà H2 có cho ông L2 biết phần vĩa hè được sử dụng sau 16h30 và hai bên ngầm hiểu tận dụng, sử dụng được phần vĩa hè; Chính lời trình bày này của bà H2 đã chứng minh cho việc ông L2 khi thuê bằng mặt đã tin tưởng vào việc được sử dụng vĩa hè sau 16h30 như bà H2 đã nói. Nhưng sau một thời gian, ông L2 mở quán bán thì Đô thị Phường 4, thành phố Cao L1 đã dọn dẹp vĩa hè của các hộ kinh doanh, làm ảnh hưởng đến việc mua bán quán ăn, quán nhậu của ông L2 nên ông L2 đã ngưng hoạt động. Như vậy, việc bà H2 thỏa thuận cho ông L2 thuê mặt bằng trong đó có một phần thuộc phạm vi lòng đường, hè phố.... để cho ông L2 thuê bán quán ăn, quán nhậu là vi phạm vào Điều 36 luật Giao thông đường bộ năm 2008 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ; Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bên ông L2 đã có lợi cho bà H2; Bởi vì, bên bà H2 cũng thừa nhận ông L2 kinh doanh chỉ được khoảng 2 tháng thì bị đô thị Phường 4 dọn vĩa hè; ông L2 cũng có thông báo với bên bà H2 biết. Nhưng nay, ông L2 đồng ý trừ đi 04 tháng tiền thuê, tương đương với số tiền là 16.000.000đ; chỉ yêu cầu bà H2 trả số tiền thuê còn lại của 08 tháng không kinh doanh mua, bán được với số tiền là 32.000.000đ, nghĩa là đã có lợi cho bà H2 trong việc hoàn trả lại tiền cho thuê cho ông L2.

Từ những phân tích trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H2; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm;

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H2 nên bà H2 phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

- Xét quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 148, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 điều 203 Luật đất đai; Điều 48- 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H2;

2. Giữ y quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 76/2017/DS-ST ngày 21/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cao L1;

- Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Hoàng L2.

- Buộc bà Lê Thị H2 trả cho ông Phạm Hoàng L2 số tiền 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng).

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của bộ luật dân sự 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Lê Thị H2 phải nộp 1.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm Hoàng L2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đồng theo biên lai thu số 16723 ngày 26/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị H2 có nghĩa vụ nộp chi phí xem xét, thẩm định là 300.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Phạm Hoàng L2.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị H2 phải nộp 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0000110 ngày 08/12/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao L1, tỉnh Đồng Tháp;

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;

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

- TAND TP.Cao L1;
- Chi cục THADS TP.Cao L1;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Võ Trinh