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: 232/2020/DS-PT
Ngày: 04-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Quỳnh Châu**

Các thẩm phán: 1. Ông Lại Huỳnh Tú

2. Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Từ Thanh Uyên – 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: Ông Phan Văn Kiền – Kiểm sát viên.

Ngày 04/5/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 250/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng ";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 942/2019/DS-ST ngày 25/12/2019 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1234/2020/QĐPT-DS ngày 12/3/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 3019/2020/QĐ-PT ngày 06/4/2020 và Thông báo về việc thay đổi thời gian, địa điểm mở phiên tòa số 3361/TB-TA ngày 23/4/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ủy ban nhân dân phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 134 đường C, khu phố 2, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Giảng Phan Hồng C, sinh năm 1983; công chức tư pháp – hộ tịch phường Trường Thọ, quận Thủ Đức. (có mặt)

Địa chỉ: 992 đường K, Khu phố 1, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2020)

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

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1963; (vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: 11/5 (số cũ 1/12) Nguyễn Văn L, khu phố 3, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2014)

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 28/4/2017 Tòa án nhân dân quận Thủ Đức xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 95/TB-TLVA ngày 07/4/2011, theo bản án dân sự sơ thẩm số 112/2017/DS-ST ngày 28/4/2017.

Ngày 26/9/2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm và hủy bản án số 112/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức; theo bản án phúc thẩm số 890/2017/DS-PT ngày 26/9/2017.

Ngày 06/11/2017 Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 499/TB-TLVA về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng, theo bản án phúc thẩm số 890/2017/DS-PT ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình giải quyết lại vụ án:

Nguyên đơn Ủy ban nhân dân phường T, quận Thủ Đức có đại diện theo ủy quyền bà Giảng Phan Hồng C trình bày:

Vào năm 1994 Uỷ ban nhân dân thị trấn T có cho bà Nguyễn Thị L thuê hai ki-ốt để kinh doanh, tại vị trí bên hông Trung tâm thương mại T. Đến ngày 01/4/1997 thực hiện việc chia tách quận, Uỷ ban nhân dân thị trấn T bàn giao cho Uỷ ban nhân dân phường T(gọi tắt là Ủy ban phường) quản lý hai ki-ốt trên, nên Uỷ ban phường tiếp tục ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị L thuê, (trước đó bà L ký hợp đồng thuê với Uỷ ban nhân dân thị trấn huyện T).

Trong các hợp đồng cho thuê mặt bằng bên thuê mặt bằng là ông Lê Văn T (chồng bà L) và bà Nguyễn Thị L, tuy nhiên khi ký kết 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, có hiệu lực là 01 năm tính từ ngày 01/01/2010 đến ngày 31/12/2010.

Ngày 29/3/2010 Uỷ ban nhân dân quận T ban hành công văn số: 529/UBND-TCKH và thông 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 T, trong

đó sắp sếp 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, hoá mỹ phẩm cho thuê văn phòng, nhằm thực hiện chủ trương trên, nên Uỷ ban nhân dân quận T giao cho Uỷ ban phường tiến hành thanh lý mặt bằng với các hộ đang thuê trong đó có hộ của bà L.

Thực hiện theo công văn và thông báo trên của Uỷ ban nhân dân quận T, Uỷ ban phường đã ban hành thông báo số 41/TB-UBND ngày 25/5/2010 về việc ngưng hợp đồng cho thuê hai ki-ốt đối với bà Nguyễn Thị L kể từ ngày 27/5/2010 và đề nghị bà L trả lại 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 hợp đồng ngày 01/01/2010 Uỷ ban phường ngưng không ký tiếp hợp đồng với bà L và kể từ tháng 6/2010 Uỷ ban phường không nhận tiền thuê của bà L, thời hạn Uỷ ban phường thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với bà L là vào tháng 5/2010.

Uỷ ban phường đã nhiều lần yêu cầu bà L giao trả mặt bằng để Uỷ ban phường giao lại mặt bằng cho Uỷ ban nhân dân quận T nhưng bà L không đồng ý vì vậy Uỷ ban nhân dân phường T có đơn khởi kiện yêu cầu bà L, ông T phải giao trả lại hai Ki-ốt theo hợp đồng số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 và yêu cầu bà L trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 6/2010 cho đến ngày bàn giao mặt bằng (tạm tính từ tháng 6/2010 đến hết tháng 12/2019 là 423.775.000 đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị L (có yêu cầu phản tố) trình bày: Bà xác định vào năm 1988 bà có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ủy ban nhân dân huyện T, sau đó Ủy ban nhân dân huyện T giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn huyện T và đến năm 1997 do tách quận nên bà tiếp tục ký hợp đồng với Ủy ban nhân dân phường T. Bà xác định hợp đồng sau cùng đã ký với Ủy ban phường là hợp đồng số: 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010, thời hạn là 01 năm kể từ ngày ký và kể từ ngày hết hợp đồng trên cho đến nay hai bên không có ký tiếp hợp đồng và bà cũng không có trả tiền thuê mặt bằng với lý do là Ủy ban phường không tiếp tục ký hợp đồng và không nhận tiền thuê. Bà xác định giá tiền thuê mặt bằng là 3.685.000 đồng/tháng, kể từ tháng 6/2010 Ủy ban phường tự ý cắt hợp đồng và ngưng không thu tiền thuê mặt bằng, trong hợp đồng mặc dù bên thuê mặt bằng có ghi tên ông Lê Văn T là chồng của bà nhưng thực tế mọi giao dịch thuê chỉ do cá nhân bà, không liên quan gì đến ông T, tuy nhiên hiện nay bà và ông T đang trực tiếp quản lý và sử dụng 02 ki-ốt trên.

Trong quá trình thuê mặt bằng, vào năm 1995 do chợ T bị cháy nên bà có đầu tư sửa chữa lại mặt bằng hoàn toàn như hiện nay, số tiền bỏ ra để đầu tư sửa chữa hai ki-ốt như hiện nay là 200.000.000 đồng, ngoài ra khi ký kết hợp đồng thuê mặt bằng bà có nộp cho Ủy ban nhân dân thị Trấn T số tiền đặt cọc (thế chân) là 10.000.000 đồng; ký quỹ 22.000.000 đồng.

Nay Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng và trả tiền thuê bà không đồng ý với những lý do: Nguyên đơn không có thẩm

quyền cho thuê, phần ki-ốt bà thuê không nằm trong lộ giới quy hoạch, Ủy ban phường lấy lại cho người khác thuê là không hợp pháp. Đồng thời bà có yêu cầu phản tố với những yêu cầu cụ thể như sau:

Yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giữ nguyên hợp đồng đã ký và tiếp tục ký với bà vì Ủy ban nhân dân phường T chấm dứt hợp đồng là không hợp pháp.

Nếu Ủy ban nhân dân phường T thu hồi mặt bằng phục vụ cộng đồng, vì công ích xã hội thì phải thanh toán tất cả những khoản tiền mà bà đã bỏ ra từ năm 1990 đến nay là 298.330.000 đồng (gồm các khoản: Tiền thế chân hai ki-ốt là 10.000.000 đồng, tính theo giá trị thuê hiện nay là 18 tháng x 3.685.000 đồng = 66.330.000 đồng + 10.000.000 đồng tiền thế chân là 76.330.000; tiền ký quỹ để xây dựng hai ki-ốt là 22.000.000 đồng và tiền xây dựng hai ki-ốt như hiện nay là 200.000.000 đồng; tổng cộng số tiền là 298.330.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T có đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị L trình bày. Bà L đại diện cho ông T có ý kiến giống với bà L và không có ý kiến gì thêm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L tranh luận: Về tố tụng đề nghị Tòa án triệu tập Ủy ban nhân dân quận T, Ban quản lý chợ T vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; bà L yêu cầu đo vẽ và định giá lại là có căn cứ; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa vì bà L đang khiếu nại quyết định số 26/TAQTĐ ngày 29/10/2019 về việc giải quyết khiếu nại đối với Thẩm phán chủ tọa phiên tòa đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng chưa được giải quyết.

Về nội dung của vụ án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, các văn bản của Ủy ban nhân dân quận T thì Ủy ban nhân dân phường T không có tư cách để khởi kiện; nguyên đơn không cung cấp được kế hoạch sử dụng đất theo luật đất đai, đối với tiền thế chân thuê mặt bằng bà L chỉ đồng ý trả từ khi Ủy ban phường có đơn khởi kiện bổ sung vì trước đó bà L nộp nhưng Ủy ban phường không thu; Ủy ban nhân dân phường căn cứ vào các công văn của quận để chấm dứt hợp đồng với bà L là không có căn cứ; do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân phường T, buộc Ủy ban phường tái ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà L.

Đối với yêu cầu phản tố của bà L, nếu phải trả mặt bằng lại cho Ủy ban nhân dân phường; bà L yêu cầu đòi lại tiền thế chân 10.000.000 đồng, tính tính theo giá trị thuê hiện nay là 18 tháng x 3.685.000 đồng = 66.330.000 đồng + 10.000.000 đồng tiền thế chân là 76.330.000; tiền ký quỹ để xây dựng hai ki-ốt là 22.000.000 đồng và tiền xây dựng hai ki-ốt như hiện nay là 200.000.000 đồng; tổng cộng số tiền là 298.330.000 đồng. Do đó yêu cầu phản tố của bà L là có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số 942/2019/DS-ST ngày 25/12/2019 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ủy ban nhân dân phường T tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể:

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

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

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả tiền thuê mặt bằng của 02 (hai) ki-ốt với số tiền tạm tính từ tháng 6/2010 đến hết tháng 12/2019 là 423.775000 đồng cho Ủy ban nhân dân phường T. Bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng kể từ tháng 01/2020 cho đến khi bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân phường T, giá tiền thuê mỗi tháng là 3.685.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể:

- Bác yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giữ nguyên hợp đồng đã ký và tiếp tục ký với bà L vì Ủy ban nhân dân phường T hủy hợp đồng là không hợp pháp.

- Bác yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T phải có trách nhiệm trả số tiền thế chân tính theo giá trị thuê hiện nay là 66.330.000 đồng; tiền ký quỹ là 22.000.000 đồng và tiền xây dựng là 127.600.400 đồng. Tổng cộng số tiền là 215.930.400 đồng.

- Buộc Ủy ban nhân dân phường T phải có trách nhiệm trả cho bà L số tiền thế chân và tiền xây dựng hai ki-ốt là 82.399.600 đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về số tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí là 31.746.520 đồng; được cấn trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 10.640.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0022752 ngày 02/01/2018 của chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức; còn 21.106.520 đồng bà L phải nộp tiếp.

- Ủy ban nhân dân phường T phải chịu án phí là 4.119.980 đồng; được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.974.750 đồng theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số 06520 ngày 23/12/2014 của chi chục thi hành án dân sự quận Thủ Đức; còn 854.770 đồng Ủy ban nhân dân phường được nhận lại, cùng với số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07519 ngày 06/4/2011 của chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức được nhận lại.

4. Buộc Ủy ban nhân dân phường T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, kháng nghị và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự; Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/01/2020, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng nghị không rút quyết định kháng nghị. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không có ý kiến tranh luận, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn có ý kiến: Không đồng ý trả mặt bằng vì Ủy ban nhân dân phường T, quận Thủ Đức không chứng minh được việc thu hồi mặt bằng để sử dụng vì mục đích công cộng, yêu cầu đo vẽ, định giá lại và đưa Ủy ban nhân dân quận T và ban quản lý chợ vào tham gia tố tụng.

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

+ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, xét đánh giá kết quả tranh tụng, tranh luận của đương sự tại phiên tòa, sau khi nghị án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân quận Thủ Đức xét xử sơ thẩm vào ngày 25/12/2019 đến ngày 07/01/2020 bà Nguyễn Thị L kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trong thời hạn luật định.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có mặt; Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.2] Năm 1994, ông Lê Văn T ký hợp đồng thuê hai ki-ốt của Uỷ ban nhân dân thị trấn T để kinh doanh, 02 ki-ốt nằm tại vị trí bên hông Trung tâm thương mại T. Đến ngày 01/4/1997 thực hiện việc chia tách quận, Uỷ ban nhân dân thị trấn T bàn giao cho Uỷ ban nhân dân phường T quản lý hai ki-ốt trên. Ngày 01/01/2010 Uỷ ban nhân dân phường Tvà bà Nguyễn Thị L tiếp tục ký hợp đồng số 05/HĐ-UBND cho bà L thuê diện tích đất 36,85 m^2, hợp đồng có hiệu lực một năm tính từ ngày 01/01/2010 đến ngày 31/01/2010.

[3.3] Ngày 29/3/2010, Ủy ban nhân dân quận T ban hành công văn số: 529/UBND-TCKH và thông 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 T, nên Ủy ban nhân dân quận T giao cho Ủy ban nhân dân phường T tiến hành thanh lý mặt bằng với các hộ đang thuê trong đó có hộ của bà L. Ngày 25/5/2010, Ủy ban nhân dân phường T đã ban hành thông báo số 41/TB-UBND về việc ngưng hợp đồng cho thuê hai ki-ốt đối với bà Nguyễn Thị L kể từ ngày 27/5/2010 và đề nghị bà L trả lại hai ki-ốt vào ngày 12/6/2010 nhưng bà đến nay bà L không đồng ý giao trả hai ki-ốt trên cho Ủy ban nhân dân phường T.

[3.4] Xét, sau khi bà L chấm dứt hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân thị trấn T, ngày 01/01/2010 bà L đã thực hiện hợp đồng thuê mới số Ủy ban nhân dân phường T. Căn cứ hợp đồng cho thuê số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 giữa Ủy ban nhân dân phường T và bà Nguyễn Thị L, tại Điều 3 có ghi: "…Khi Nhà nước có yêu cầu thu hồi phục vụ quy hoạch chung thì bên B phải trả lại không điều kiện dù chưa hết hạn hợp đồng khi thu hồi thì bên A phải thông báo cho bên B trước 15 ngày…" và ngày 25/5/2010 Ủy ban nhân dân phường T có ban hành thông báo số 41/TB-UBND về việc ngưng hợp đồng cho thuê hai ki-ốt đối với bà Nguyễn Thị L kể từ ngày 27/5/2010 và đề nghị trả lại hai ki-ốt vào ngày 12/6/2010, sau đó Ủy ban nhân dân phường T tiếp tục ban hành nhiều thông báo đề nghị bà L giao trả hai ki-ốt để thực hiện theo chủ trương đầu tư cải tạo Trung tâm thương mại T của Uỷ ban nhân dân quận T là điều kiện để chấm dứt hợp đồng và bà L phải trả lại mặt bằng theo như hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng cho thuê là có căn cứ và Ủy ban phường T cũng đã thực hiện các thủ tục thông báo chấm dứt việc cho thuê mặt bằng và tạo điều kiện thời gian để bà L thực hiện việc giao trả lại ki-ốt ngày 25/5/2010 cho đến nay là đúng thỏa thuận và đúng pháp luật.

[3.5] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điều 499 Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê và đòi lại mặt bằng ki-ốt của Ủy ban nhân dân phường T đối với bà L là có cơ sở, đồng thời buộc Ủy ban nhân dân phường T phải có trách nhiệm trả cho bà L số tiền thế chân 10.000.000 đồng và tiền xây dựng hai ki-ốt là 72.399.600 đồng theo biên bản định giá ngày

28/6/2013 của Hội đồng định giá Tòa án nhân dân quận Thủ Đức đúng quy định pháp luật. Việc bà L kháng cáo bà L yêu cầu định giá lại phần xây dựng nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm đã ra thông báo 25/7/2019 để bà L có trách nhiệm đóng tiền tạm ứng chi phí định giá nhưng bà L không nộp tiền chi phí tố tụng để Tòa án tiến hành việc định giá lại nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản định giá ngày 28/6/2013 để làm căn cứ xét xử là đúng, kháng cáo của bà L về phần này không được chấp nhận.

[3.6] Ngoài ra, bà L yêu cầu đưa Ủy ban nhân dân quận T và Ban quản lý chợ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ vì theo hợp đồng cho thuê số 05/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 thì bà L ký trực tiếp với Ủy ban nhân dân phường T, quận T, không còn liên quan đến Ủy ban nhân dân quận T và Ban quản lý chợ. Do đó không cần thiết đưa Ủy ban nhân dân quận T và Ban quản lý chợ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 ;

- Áp dụng Điều 29 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 942/2019/DS-ST ngày 25/12/2019 của Toà án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Ủy ban nhân dân phường T, cụ thể:

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

- Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm giao trả hai ki-ốt tại vị trí bên hông Trung tâm thương mại T, theo bản đồ hiện trạng vị trí do

Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở tài nguyên Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2011 cho Ủy ban nhân dân phường T.

- Buộc bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả tiền thuê mặt bằng của 02 (hai) ki-ốt với số tiền tạm tính từ tháng 6/2010 đến hết tháng 12/2019 là 423.775.000 đồng cho Ủy ban nhân dân phường T. Bà Nguyễn Thị L còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng kể từ tháng 01/2020 cho đến khi bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân phường T, giá tiền thuê mỗi tháng là 3.685.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể:

- Bác yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giữ nguyên hợp đồng đã ký và tiếp tục ký với bà L vì Ủy ban nhân dân phường T hủy hợp đồng là không hợp pháp.

- Bác yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T phải có trách nhiệm trả số tiền thế chân tính theo giá trị thuê hiện nay là 66.330.000 đồng; tiền ký quỹ là 22.000.000 đồng và tiền xây dựng là 127.600.400 đồng. Tổng cộng số tiền là 215.930.400 đồng.

- Buộc Ủy ban nhân dân phường T phải có trách nhiệm trả cho bà L số tiền thế chân và tiền xây dựng hai ki-ốt là 82.399.600 đồng.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về số tiền nêu trên, nếu người phải thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí là 31.746.520 đồng; được cấn trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 10.640.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0022752 ngày 02/10/2018 của chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức; còn 21.106.520 đồng bà L phải nộp tiếp.

- Ủy ban nhân dân phường T phải chịu án phí là 4.119.980 đồng; được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.974.750 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 06520 ngày 23/12/2014 của chi chục thi hành án dân sự quận Thủ Đức; còn 854.770 đồng Ủy ban nhân dân phường được nhận lại, cùng với số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07519 ngày 06/4/2011 của chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức được nhận lại.

4. Buộc Ủy ban nhân dân phường T phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng.

5. Án phí Dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được cấn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà L đã nộp theo

biên lai thu số AA/2019/0056570 ngày 14/01/2020 của Chi cục thi hành án Dân sự quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Thủ Đức ;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Thị Quỳnh Châu