

**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: 1195/2019/KDTM-PT

Ngày: 16/12/2019

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: **Ông Lê Công Toại**

Các thẩm phán: **Ông Ngô Văn Dũng**

Bà Trương Thị Thảo

Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng** – Cán bộ Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Ông Trần Anh
Tuấn** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh, số 26 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh,
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2019/TLPT-KDTM ngày
22 tháng 10 năm 2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/KDTM-ST ngày 26/8/2019 của Tòa
án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5532/2019/QĐ-PT ngày
08/11/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9577/2019/QĐ-PT ngày
25/11/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Ph

Địa chỉ: Số 15B/104 đường L, phường (Có đơn ngày 13/12/2019 đề nghị xét
xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Vương
Khánh T – Luật sư -Văn phòng Luật sư Khánh T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố
Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE

Địa chỉ: 4B2 -13 Sky Garden 2, PHM, phường T, Quận B, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Địa chỉ hộ kinh doanh: 582/12 đường H, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Vũ Xuân L, sinh năm 1984; Căn cước công dân số 079084004193, do Cục Cảnh sát cấp ngày 09/09/2016.

Địa chỉ: Số 66/90 đường X, Phường v, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Hải Đ - Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Hải Đ - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

3.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T.

Địa chỉ trụ sở: Số 15B/104 đường T, phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh T – Giám đốc.

Địa chỉ: 18/1A đường P, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Công ty TNHH T có Đơn ngày 31/10/2018 đề nghị xét xử vắng mặt tại Tòa án các cấp).

3.2. Công ty TNHH R

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà Centre, số 65 đường L, phường N, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông P

(Công ty TNHH R có Đơn ngày 22/11/2019 đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn- Bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/9/2012, Công ty TNHH T (sau đây gọi tắt là Công ty T) và Công ty TNHH R (sau đây gọi tắt là Công ty R) ký kết Hợp đồng dịch vụ để cung cấp các dịch vụ hỗ trợ trong việc quản lý hiện trạng khu đất có diện tích 23.700 m² trong phạm vi đất của dự án R tại đường H, Khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/8/2017, Công ty T cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Ph (sau đây gọi tắt là Công ty P) thuê lại toàn bộ công trình trên sân tập golf “ASIA GOLF” tọa lạc tại số 582/12 đường H, Khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng dịch vụ số 01/2017/HĐTC-TT-PN.

Ngày 23/11/2017, Công ty P cho bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE thuê lại mặt bằng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11-2017/HĐ-PN, cụ

thể: Công ty P cho bà Hồ Thị Bé L - Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE thuê mặt bằng có diện tích 231,2 m² tại chỉ số 582/12 đường H, Khu phố 3, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, mục đích thuê là để mở quán cà phê phục vụ ăn uống, thời hạn thuê là 37,5 tháng (bắt đầu từ ngày 23/11/2017 là ngày ký hợp đồng thuê mặt bằng), tiền thuê là 30.000.000 đồng/tháng (chưa bao gồm VAT, các chi phí điện nước, điện thoại, internet...), tiền thuê thanh toán hàng tháng vào ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng (có thể chuyển khoản hoặc đưa tiền mặt). Tiền cọc thuê mặt bằng là 90.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng nguyên đơn đã giao mặt bằng thuê cho bị đơn và bị đơn đã thanh toán 02 tháng tiền thuê là tháng 01/2018 và tháng 02/2018, cụ thể là tháng 01/2018 trả 27.000.000 đồng, tháng 02/2018 trả 33.500.000 đồng.

Từ tháng 03/2018 thì bị đơn không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn.

Ngày 12/4/2018, nguyên đơn đã gửi thông báo cho bị đơn về nội dung bị đơn chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng vi phạm Điều 4.4 của Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11-2017/HĐ-PN mà hai bên đã thỏa thuận. Đồng thời đề nghị bị đơn thanh toán tiền thuê tháng 3 và tháng 4/2018.

Ngày 02/5/2018, nguyên đơn tiếp tục gửi thông báo đến bị đơn đề nghị thu hồi lại mặt bằng thuê.

Ngày 15/5/2018, bị đơn vẫn không có sự phản hồi nào đối với hai thông báo mà nguyên đơn gửi bị đơn. Nguyên đơn đã tiếp tục thông báo và dán tại địa điểm kinh doanh ăn uống 102 CAFE đề nghị thanh toán số tiền thuê và mời bị đơn đến để hai bên thực hiện việc thu hồi mặt bằng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại mặt bằng thuê với diện tích 231,2 m² tại chỉ số 582/12 đường H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11-2017/HĐ-PN ngày 23/11/2017.

Nguyên đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc 90.000.000 đồng cho bị đơn vì tại Điều 4.4 của Hợp đồng thì bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên nguyên đơn không đồng ý trả lại tiền cọc.

**** Đại diện Bị đơn- trình bày:***

Công ty P và bà Hồ Thị Bé L có ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11-2017/HĐ-PN được hai bên ký kết ngày 23/11/2017 theo đó nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thuê mặt bằng có diện tích 321,2m² tọa lạc tại địa chỉ 582/12 đường H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn thuê là 37,5 tháng và bắt đầu thuê từ tháng 11/2017. Giá thuê mặt bằng trên là 30.000.000 đồng/tháng. Bà Ly đã đặt cọc số tiền 90.000.000 đồng. Ngoài ra bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn mỗi tháng 1.000.000 đồng tiền phí dịch vụ.

Bà Ly là đại diện hộ kinh doanh 102 Cafe theo Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 41G80037554 do Phòng tài chính kế hoạch - Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 22/11/2017. Tuy nhiên bà Ly chỉ là người đứng tên trên Giấy

chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh, còn việc điều hành và quản lý là do ông L thực hiện.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty P yêu cầu bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE phải trả lại mặt bằng có diện tích 321,2m² tọa lạc tại địa chỉ 582/12 đường H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn đã cho bị đơn thuê theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11-2017/HĐ-PN được hai bên ký kết ngày 23/11/2017. Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đại diện bị đơn có ý kiến như sau:

Khi bà Ly thuê mặt bằng của nguyên đơn, hiện trạng khu đất chỉ là nền bê tông đã hư hỏng và cột sắt. Sau khi ký hợp đồng thuê, bà Ly đã sửa sang lại toàn bộ và mua sắm nội thất, thiết bị phục vụ cho việc kinh doanh. Chi phí mua sắm thiết bị, nội thất và sửa chữa xây dựng khoảng 900.000.000 đồng, trong đó:

Chi phí xây dựng khoảng 550.000.000 đồng, gồm những hạng mục xây dựng 02 toilet công cộng với diện tích khoảng hơn 30m², 144m² xây dựng quán, làm đường bê tông, lát gạch trang trí...

Chi phí mua sắm thiết bị khoảng 350.000.000 đồng, gồm 01 tivi 49 inch hiệu Samsung và 01 tivi 55inch hiệu TCL, tổng giá trị 02 tivi khoảng 19.500.000 đồng; Bộ đầu thu K+ khoảng 2.300.000 đồng; mua sắm bàn ghế, thiết bị trang trí khoảng 40.000.000 đồng; các trang bị thiết bị cho bếp gồm tủ đông, tủ lạnh, máy hút khoảng 80.000.000 đồng; 02 máy lạnh khoảng 40.000.000 đồng; chén bát, ly khoảng 10.000.000 đồng; Đèn trang trí khoảng 50.000.000 đồng; thiết bị bồn cầu, bồn lavabo, hệ thống nước khoảng 30.000.000 đồng; trang trí cây xanh, vật dụng trang trí, bồn cá, vẽ tường trang trí khoảng 80.000.000 đồng.

Với các chi phí xây dựng và trang thiết bị đã bỏ ra để mở quán khoảng 900.000.000 đồng, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn. Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại mặt bằng bị đơn sẽ tự tháo dỡ các vật dụng mang đi.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đang chiếm giữ mặt bằng là không có cơ sở vì ngày 01/06/2018 nguyên đơn cùng với Công an, chính quyền địa phương đã có mặt tại địa chỉ 582/12 đường H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tự ý mở khóa vào quán, sau đó nguyên đơn đã dùng ổ khóa của mình để khóa lại. Tới thời điểm hiện tại, bà Ly cũng không thể vào quán để lấy đồ, vì vậy việc nguyên đơn cho rằng bị đơn không trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng nguyên đơn đã giao mặt bằng thuê cho bị đơn và bị đơn đã thanh toán 02 tháng tiền thuê là tháng 01/2018 và tháng 02/2018, cụ thể là tháng 01/2018 trả 27.000.000 đồng do bà Ly trực tiếp đóng, tháng 02/2018 trả 33.500.000 đồng do bà Hồ Xuân Trang là nhân viên của quán 102 đóng.

Lý do từ tháng 03/2018 đến nay bị đơn không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn là vì khách hàng và nhân viên của nguyên đơn ăn uống nhưng không trả tiền, số tiền ăn uống hết khoảng 8.020.000 đồng nhưng chỉ có sổ sách do nhân viên bán quán tự ghi lại, không có xác nhận của khách hàng ăn uống và

không có chứng từ, tài liệu để cung cấp cho Tòa nhưng có người làm chứng là bà Hồ Xuân Trang, là nhân viên của Công ty P; người làm chứng thứ hai là ông Dũng, sinh năm 1985, ông L xác nhận không biết rõ họ tên và địa chỉ của ông Dũng, chỉ biết ông Dũng là quản lý của Công ty P. Ông Dũng, bà Trang và một số người khác là người đặt đồ ăn, nước uống nhưng ông L không nhớ rõ số tiền đặt đồ ăn là bao nhiêu. Vì do tin tưởng nên ông không yêu cầu ký xác nhận. Khi bị đơn đóng tiền thuê mặt bằng tháng 01 và tháng 02/2018 nguyên đơn không xuất hóa đơn cho bị đơn khi bị đơn thanh toán hai tháng tiền thuê mặt bằng mặc dù đã đóng thuế VAT. Ngoài ra, nhân viên Công ty P thu tiền giữ xe và tiền vệ sinh mỗi tháng 1.000.000 đồng nhưng bãi xe của Công ty P vẫn thu tiền riêng. Số tiền này, bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn trong tiền thuê mặt bằng. Sự việc này xảy ra vào tháng 02/2018, thay vì bị đơn đóng tiền thuê là 31.000.000 đồng thì bị đơn đóng tiền thuê là 33.500.000 đồng, cụ thể là: 30.000.000 đồng tiền thuê mặt bằng + 3.000.000 đồng tiền VAT + 500.000 đồng là tiền đóng thêm nhưng không nhớ là đóng tiền gì. Tháng 01/2018 đóng 27.000.000 đồng (tương đương với khoảng 22 ngày tiền thuê và thuế VAT), trong số tiền 27.000.000 đồng bao gồm cả phí dịch vụ là 1.000.000 đồng. Đối với việc bãi xe của Công ty P thu tiền giữ xe của nhân viên quán 102 ông không có chứng cứ chứng minh.

Hai bên đang thương lượng qua lại nên bị đơn không tiếp tục đóng tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn.

Bị đơn ngừng kinh doanh từ ngày 02/5/2018. Khoảng ngày 06/4/2018 ông L gửi email cho ông Dũng là quản lý của Công ty P qua địa chỉ email phamthanhdung@phongngoc.vn đề dừng việc kinh doanh nhưng hiện tại ông chưa tìm được email để trình bày nội dung của email như thế nào. Tiếp sau đó, ngày 19/4/2018, ông Lê Ngọc Hùng là em ruột của bà Thủy có gặp ông để thương lượng về giá sang nhượng quán, ông Hùng đưa ra mức giá là 300.000.000 đồng, ông L cũng đồng ý với mức giá này nhưng hai bên không lập biên bản. Việc ông Hùng đến gặp ông để thỏa thuận giá sang nhượng quán không có văn bản ủy quyền từ Công ty P, tất cả dựa trên sự tín nhiệm. Đến cuối tháng 4/2018, ông L nhắn tin cho bà Thủy với nội dung là do Công ty P không thực hiện như thỏa thuận nên quán 102 sẽ đóng cửa và ông sẽ khởi kiện ra Tòa. Bà Thủy nhắn lại là “ok, đợi thôi. Mời kiện ra Tòa, dù sao bên thua cũng trả tiền cho vụ kiện”.

Khoảng tháng 5/2018, ông L có gặp ông H nhân viên của Công ty P để thương lượng nhưng không lập văn bản chỉ trao đổi bằng lời nói, nội dung là tình hình kinh doanh của quán 102 dừng kinh doanh thì nguyên đơn có bồi thường chi phí do bị đơn bỏ ra không, có thỏa thuận nhận sang nhượng quán 102 không nhưng hai bên không thống nhất vì ông L yêu cầu sang nhượng với số tiền là 500.000.000 đồng còn phía nguyên đơn chỉ đồng ý với mức giá sang nhượng quán là 150.000.000 đồng.

Ông xác định trong vụ án này bị đơn không yêu cầu phản tố, không yêu cầu nguyên đơn trả lại chi phí do bị đơn bỏ ra để mở quán 102.

Đối với tiền cọc 90.000.000 đồng, trong vụ án này ông L xác định không yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền cọc.

Những vấn đề liên quan đến vụ án này như tiền cọc, chi phí bỏ ra để xây dựng và vận hành quán nếu có yêu cầu ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu trả lại mặt bằng thì bị đơn không đồng ý. Nếu nguyên đơn chứng minh được nguyên đơn là chủ sở hữu hợp pháp của mặt bằng hoặc được ủy quyền hợp pháp để cho thuê mặt bằng thì bị đơn đồng ý trả còn nguyên đơn không chứng minh được thì nguyên đơn không đủ tư cách để khởi kiện yêu cầu trả lại mặt bằng.

Tại phiên tòa ngày 09/01/2019 ông Trần Vũ Xuân L có yêu cầu bà Hồ Xuân Trang là nhân viên trước đây của Công ty P và sau đó là nhân viên của Cơ sở kinh doanh ăn uống 102 cafe tham gia phiên tòa với tư cách là người làm chứng. Bà Trang trình bày bà làm việc cho Công ty P không nhớ thời gian chính xác vì bà không ký Hợp đồng lao động với Công ty P và bà cũng không nhớ thời gian chính xác khi làm nhân viên cho cơ sở kinh doanh ăn uống 102 cafe vì ông L có nhờ bà làm quản lý, bà cũng không ký hợp đồng lao động với cơ sở kinh doanh ăn uống 102 cafe. Bà có biết việc Công ty P có sử dụng dịch vụ ăn uống của quán 102, bà không nhớ chi tiết Công ty P đã gọi những đồ ăn gì vì khi gọi bà có ghi chép trong cuốn sổ, trước khi nghỉ không làm ở quán 102 bà đã để cuốn sổ trong hộc bàn của Công ty P vì cuốn sổ này ghi chép chung, cuốn sổ này không chỉ giao riêng cho một mình bà mà nhân viên quán đều sử dụng để ghi chép.

Tại phiên tòa ngày 21/8/2019 ông L đại diện cho bị đơn yêu cầu tuyên hợp đồng được ký kết giữa Công ty P và bà Ly chủ cơ sở kinh doanh ăn uống 102 là vô hiệu do Công ty P không được quyền cho thuê lại khu đất, đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông yêu cầu mức bồi thường thiệt hại như sau:

Chi phí đầu tư xây dựng: 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng

Chi phí mua sắm trang thiết bị: 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng

Yêu cầu trả lại 02 tháng tiền thuê mặt bằng đã trả cho Công ty P là 60.500.000 (sáu mươi triệu năm trăm ngàn) đồng

Yêu cầu thanh toán tiền gọi đồ ăn nước uống 8.000.000 (tám triệu) đồng

Yêu cầu trả lại 90.000.000 (chín mươi triệu) đồng tiền đặt cọc.

Chi phí không xuất 02 hoá đơn mà bị đơn đã đóng tiền 02 tháng thuê mặt bằng 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Chi phí giữ xe 2.000.000 (hai triệu) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Công ty T trình bày: (Văn bản ngày 31/10/2018 và tại bản tự khai ngày 03/11/2018)

Công ty T đã đồng ý cho Công ty P được quản lý, sử dụng hiện trạng khu đất P2 có diện tích 23.700m² được vận hành các hạng mục, công trình xây dựng tạm nhằm đảm bảo duy trì an ninh, trật tự khu đất nói riêng và dự án nói chung. Quá trình sử dụng khu đất, Công ty P có trách nhiệm tuân thủ nội quy dự án, các yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương và các quy định của pháp

luật liên quan, đồng thời hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi vấn đề phát sinh liên quan đến việc quản lý, sử dụng và khai thác khu đất, về mọi đề nghị của cơ quan quản lý nhà nước và/hoặc yêu cầu của bên thứ ba. Bất cứ hoạt động khai thác, sử dụng hoặc thay đổi công năng của khu đất không phù hợp với quy định pháp luật hoặc trái với mục đích thỏa thuận đều không được chấp nhận. Trường hợp phát sinh bất cứ khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp nào liên quan đến khu đất nếu có, Công ty P sẽ tự chịu trách nhiệm giải quyết, xử lý bằng chi phí của mình và có nghĩa vụ bảo đảm cho Công ty được miễn trừ hoàn toàn mọi trách nhiệm và nghĩa vụ liên quan đến các yêu cầu, khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp phát sinh từ việc quản lý, sử dụng, khai thác khu đất. Vào bất cứ thời điểm nào Công ty có thông báo bằng văn bản, Công ty P có nghĩa vụ và trách nhiệm thực hiện không chậm trễ việc giao cho Công ty toàn bộ khu đất theo đúng hiện trạng ban đầu tại thời điểm tiếp nhận như đã thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ.

Việc Công ty P cho bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE thuê lại phần mặt bằng có diện tích 231,2 m² (theo bản đồ vị trí số 43241/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường TP HCM lập ngày 10/3/2014 thì có vị trí số 26, 27 trên bản đồ) tại địa chỉ số 582/12 đường H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty T có biết sự việc này và Công ty P có gửi văn bản cho Công ty T thông báo về việc cho thuê lại. Công ty T đã phê duyệt đồng ý.

Về quyền được cho thuê:

Căn cứ vào Điều 4 của Hợp đồng dịch vụ được ký kết giữa Công ty T và Công ty R thì Công ty T được toàn quyền sử dụng khu đất theo đúng các quy định pháp luật hiện hành và phạm vi kinh doanh của bên B trong chứng nhận đăng ký kinh doanh như được ban hành, sửa đổi và bổ sung tại từng thời điểm của bên Công ty T. Công ty R đã giao toàn quyền cho Công ty T đối với khu đất, Công ty T có đăng ký kinh doanh và thay đổi đăng ký kinh doanh nhiều lần, việc Công ty T cho Công ty P thuê lại một phần khu đất để khai thác các dịch vụ là phù hợp với quyền mà Công ty T có đối với khu đất. Công ty T xác định Công ty T được toàn quyền sử dụng, khai thác, cho thuê và bên thứ ba được quyền cho thuê lại đối với khu đất mà R và T đã thỏa thuận trong Hợp đồng dịch vụ cũng như các phụ lục hợp đồng mà hai bên ký kết.

Hiện nay Hợp đồng dịch vụ được ký kết giữa Công ty R và Công ty T và Hợp đồng dịch vụ giữa Công ty T và Công ty P vẫn còn hiệu lực.

Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo sự trình bày và chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Cơ sở kinh doanh ăn uống 102 trả lại mặt bằng cho nguyên đơn.

2/. Công ty R:

Đã được Tòa án tổng đạt, triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến ngày 23/7/2019.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/KDTM-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại mặt bằng đã thuê với diện tích 231,2 m² tại địa chỉ số 582/12 đường Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11 – 2017/HĐ-PN. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11 – 2017/HĐ-PN được ký kết giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Ph và bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE ngày 23/11/2017. Buộc bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE phải di dời tất cả các tài sản, vật dụng của bị đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Dành quyền khởi kiện cho bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ án khác.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 (hai triệu) đồng nguyên đơn tự nguyện chịu. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 (Ba triệu) đồng.

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Ph không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho số tiền tạm ứng án phí là 3.000.000 (Ba triệu) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0025892 ngày 16/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/09/2019, ông Trần Vũ Xuân L, đại diện bị đơn nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên. Lý do kháng cáo: Hội đồng xét xử sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, các chứng cứ trong hồ sơ vụ án không được Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá khách quan toàn diện, quyết định của bản án sơ thẩm đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận đơn kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Luật sư Võ Vương Khánh Trinh: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

-Ông Trần Vũ Xuân L - đại diện bị đơn, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Vũ Xuân L đề nghị hủy bản án sơ thẩm để Tòa án Quận 7 xét xử lại vụ án.

-Luật sư Trần Hải Đức: Giữ nguyên quan điểm đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án vì cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- Ông Trần Anh Tuấn phát biểu có nội dung chính như sau: Nhận thấy Thẩm phán và Hội đồng xét

xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện được quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 49/2019/KDTM-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn thừa nhận nội dung trình bày của bị đơn được thể hiện trong bản án sơ thẩm là đúng; trong giai đoạn phúc thẩm các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Xét, Tòa án nhân dân Quận 7, thụ lý giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng, giữa Công ty P/nguyên đơn với bà Hồ Thị Bé L- Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE/bị đơn là đúng trình tự, thủ tục thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo hợp lệ.

Xét, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm xử vắng mặt họ theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Trong giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Vũ Xuân L đại diện bị đơn thừa nhận: Bị đơn ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty P để thuê mặt bằng có diện tích 231,2 m² tại địa chỉ số 582/12 Huỳnh Tấn Phát, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng nguyên đơn đã giao mặt bằng thuê cho bị đơn và bị đơn đã thanh toán 02 tháng tiền thuê là tháng 01/2018 và tháng 02/2018, cụ thể tháng 01/2018 trả 27.000.000 đồng do bà Ly trực tiếp đóng, tháng 02/2018 trả 33.500.000 đồng do bà Hồ Xuân Trang là nhân viên của quán 102 đóng, hiện tại bị đơn đã chấm dứt hoạt động kinh doanh vì nguyên đơn đã tự ý thu hồi mặt bằng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng hợp đồng thuê mặt bằng giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu vì mặt bằng này không thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu, buộc nguyên đơn phải giao trả toàn bộ tiền thuê đã nhận, tiền đầu tư vào quán cà phê cho bị đơn.

Hội đồng xét xử nhận thấy, phần mặt bằng này, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty R theo Quyết định số 3909/QĐ-UBND ngày 17/8/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thuận cho Công ty R thuê đất tại phường Tân Phú – Quận 7, TP.HCM.

Ngày 21/9/2012 Công ty TNHH Liên doanh R và Công ty T ký kết Hợp đồng dịch vụ; Phụ lục sửa đổi Hợp đồng dịch vụ ngày 29/1/2015; Phụ lục sửa đổi Hợp đồng dịch vụ 25/9/2017 thì Công ty T được toàn quyền sử dụng khu đất theo đúng các quy định pháp luật hiện hành và phạm vi kinh doanh của Công ty T. Theo

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cấp cho Công ty T (đăng ký thay đổi lần thứ 12 và các lần thay đổi tiếp theo) thì từ ngày 19/7/2011 Công ty T có đăng ký ngành, nghề kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Ngày 07/8/2017, Công ty T và Công ty P ký Hợp đồng dịch vụ số 01/2017; ngày 20/10/2017 ký Phụ lục Hợp đồng dịch vụ số 02/10/2017; ngày 02/11/2017 ký phụ lục Hợp đồng dịch vụ số 02/11/2017, theo đó Công ty P được thuê toàn bộ công trình trên sân tập Golf cũng như cho thuê lại hoặc chuyển nhượng hợp đồng thuê nhà này cho bất kỳ một bên thứ ba nào khác.

Công ty P được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Do đó, việc Công ty P cho bà Hồ Thị Bé L - Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE thuê lại phần mặt bằng có diện tích 231,2m² tại địa chỉ 582/12 đường H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là không trái với quy định của pháp luật. Xét hợp đồng thuê mặt bằng giữa nguyên đơn và bị đơn chưa hết thời hạn thuê nhưng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê; căn cứ Điều 4.4 Hợp đồng thuê nguyên đơn có quyền thu hồi mặt bằng trước thời hạn, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là căn cứ, nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận. Do Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn- bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/KDTM-ST ngày 26/08/2019 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại mặt bằng đã thuê với diện tích 231,2 m² tại địa chỉ số 582/12 đường H, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11 – 2017/HĐ-PN. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 10/11 – 2017/HĐ-PN được ký kết giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Ph và bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE ngày 23/11/2017. Buộc bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE phải di dời tất cả các tài sản, vật dụng của bị đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Dành quyền khởi kiện cho bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng một vụ án khác.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 (hai triệu) đồng nguyên đơn tự nguyện chịu. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Án phí sơ thẩm:

- Bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 (Ba triệu) đồng, nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Ph không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Ph số tiền tạm ứng án phí là 3.000.000 (Ba triệu) đồng, theo Biên lai thu số AA/2017/0025892 ngày 16/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí phúc thẩm :

- Bà Hồ Thị Bé L – Chủ hộ kinh doanh 102 CAFE phải chịu 2.000.000 đồng (Hai triệu) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Trần Vũ Xuân L đã nộp 2.000.000 (Hai triệu) đồng, theo Biên lai thu số AA/2018/0031689 ngày 19/09/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7, TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 7 TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

Lê Công Toại

