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: 419/2019/KDTM-PT
Ngày: 14/5/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán: **Bà Hà Thanh Thủy**

Ông Ngô Văn Dũng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Bùi Thị Thanh Phượng** – Cán bộ 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 Thân Trọng Minh Phương** – Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà 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 thụ lý số: 36/2019/KDTM-PT ngày 19/02/2019 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án kinh doanh sơ thẩm số 60/2018/KDTM-ST ngày 25/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 606/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1384/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích huyện H

Địa chỉ: Đường N, xã T, huyện H, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Đỗ Văn P, sinh năm 1962 (Giấy ủy quyền ngày 22/3/2019) - có mặt.

Địa chỉ: Đường N, xã T, huyện H, Thành phố H.

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H- sinh năm 1962

Địa chỉ: khu phố S, thị trấn H, huyện H, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Ngọc Huyền TR, sinh năm 1996 (Giấy ủy quyền ngày 21/7/2018) - có mặt.

Địa chỉ: thôn T, Vĩnh P, Nha Trang, KH.

3/ Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị P L, sinh năm 1968.

3.2. Ông Trần Văn P, sinh năm 1966.

3.3. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1970.

3.4. Bà Trần Thị Kim D, sinh năm 1980.

3.5. Trần Thị Yến N, sinh năm 1998.

3.6. Trần Thị Bình N, sinh năm 2002

3.7. Trần Quốc K, sinh năm 2003.

Chỗ ở: ấp Đ, xã BĐ, huyện H, Thành phố H.

3.8. Ủy Ban Nhân Dân huyện H

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngân L, sinh năm 1983 (Giấy ủy quyền số 4100/UBND ngày 25/10/2018) - có mặt.

Địa chỉ: Đường l, thị trấn H, huyện H, Thành phố H.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì sự việc được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2017 nguyên đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích huyện H có đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Văn P trình bày:

Thực hiện chủ trương Công văn số 1488 ngày 23/10/2008 của UBND huyện H, Công ty công ích huyện H đã tiếp nhận và ký hợp đồng cho thuê các mặt bằng nhàn rỗi trên địa bàn huyện H. Ngày 31/12/2008, đại diện Phòng Tài chính kế hoạch huyện H, đại diện UBND xã BĐ đã lập biên bản bàn giao mặt bằng tại địa chỉ 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty công ích huyện H, có hiện trạng là 01 căn nhà cột kèo bằng sắt, mái tole xi măng, nền lót gạch, diện tích 100.2m^2 đính kèm bản đồ hiện trạng số hợp đồng 7246/07 do công ty TNHH Đo đạc Minh Quân ký ngày 27/05/2008.

Sau khi nhận mặt bằng, kể từ năm 2009, Công ty công ích huyện H đã ký hợp đồng cho bà Nguyễn Thị P thuê mặt bằng nêu trên, mỗi năm ký hợp đồng thuê lại một lần. Lần sau cùng hai bên ký hợp đồng thuê là vào năm 2014, khi đó hiện trạng mặt bằng cho thuê vẫn được các bên xác định không thay đổi so với bản đồ hiện trạng số hợp đồng 7246/07 do công ty TNHH Đo đạc Minh Quân ký ngày 27/05/2008. Đến tháng 11/2014 bà P chết, con bà P là bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục quản lý, sử dụng mặt bằng thuê và thực hiện việc đóng tiền thuê hàng tháng cho Công ty công ích huyện H.

Sau khi kết thúc hợp đồng thuê số 10/HĐCS-2014 ngày 10/02/2014 (ngày kết thúc 31/12/2014) giữa các bên không tiến hành ký hợp đồng thuê nữa mà chỉ ký các phụ lục hợp đồng ngắn hạn (phụ lục hợp đồng số 12/PL-HĐCS ngày

30/12/2014, phụ lục hợp đồng số 10/PL-HĐCS ngày 31/12/2015). Sau đó, Công ty công ích huyện H nhiều lần nhắc nhở, gửi thông báo, vận động bà H di dời bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án nút giao thông An Sương nhưng bà H không thực hiện. Bà H vẫn kinh doanh, buôn bán trên mặt bằng này từ đó cho đến nay.

Do vậy, Công ty công ích huyện H khởi kiện yêu cầu bà H và một số người có liên quan đang ở trên mặt bằng thuê giao trả mặt bằng số 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty công ích huyện H và thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn nợ từ tháng 05/2017 đến ngày Tòa án xét xử là 60.000.000 đồng (3.000.000 đồng/tháng).

Ngoài ra, sau khi bà H bàn giao mặt bằng, Công ty công ích huyện H sẽ trả lại tiền ký quỹ mà trước đây bà P đã nộp là 4.500.000 đồng.

Công ty công ích huyện H không đồng ý hỗ trợ cho bà H số tiền 190.000.000 đồng nêu trên vì trường hợp của bà H không thuộc diện được bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 21/03/2018, ngày 24/7/2018, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H có đại diện theo ủy quyền là bà Phan Ngọc Huyền TR trình bày:

Kể từ năm 1990 mẹ của bà Nguyễn Thị Thu H là bà Nguyễn Thị P đã thuê 01 gian hàng tại xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh để mở cửa hàng dịch vụ gia công vàng bạc và thợ may, nay là mặt bằng đang bán quán cơm tại địa chỉ 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Lúc đầu, đại diện Trung Tâm dịch vụ thương nghiệp tổng hợp BĐ được sự đồng ý của UBND xã BĐ đứng ra ký hợp đồng thuê mặt bằng, sau đó là UBND xã BĐ và kể từ năm 2009 thì Công ty công ích huyện H là đại diện bên cho thuê để ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà P (mẹ bà H). Sau khi bà P chết vào năm 2014 thì bà H tiếp tục quản lý, sử dụng, đóng tiền thuê mặt bằng cho Công ty công ích huyện H nhưng không tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng do Công ty công ích huyện H có thông báo thu hồi mặt bằng để thực hiện dự án nút giao thông An Sương.

Mặt bằng thuê lúc đầu chỉ là một gian hàng có diện tích là 20m^2 (năm 1990), đến năm 1991 mặt bằng thuê có diện tích là 15m^2, năm 1992 mặt bằng thuê có diện tích là 40m^2, kể từ năm 2009 cho đến nay thì mặt bằng bà P thuê là 100.2m^2. Như vậy, so với thời điểm ban đầu thì công sức bà P và gia đình đã bỏ ra để cải tạo, bồi đắp mặt bằng và tài sản trên đất là rất lớn. Chính vì vậy, khi Công ty công ích huyện H yêu cầu bàn giao mặt bằng để thực hiện dự án xây dựng hầm chui tại nút giao thông An Sương, bà H đã yêu cầu được đền bù chi phí cải tạo đất, chi phí cải tạo nhà nhưng Ban bồi thường giải phóng mặt bằng cũng như Công ty công ích huyện H không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H có yêu cầu phản tố, cụ thể:

Đề nghị Công ty công ích huyện H phải hỗ trợ giá trị nhà là 100.000.000 đồng, chi phí cải tạo đất là 40.000.000 đồng, chi phí di dời là 50.0000.000 đồng, tổng cộng là 190.000.000 đồng. Nếu Công ty công ích huyện H đồng ý hỗ trợ chi

phí trên thì bà H mới đồng ý bàn giao mặt bằng. Do đã trải qua nhiều năm nên bà H không xác định được cụ thể phần công sức nhà, đất đã cải tạo mà tất cả chi phí chỉ là ước lượng, không có hóa đơn, chứng từ gì.

Đối với yêu cầu trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 05/2017 đến ngày Tòa án xét xử là 60.000.000 đồng thì bà H đồng ý thanh toán nếu Công ty công ích huyện H đồng ý hỗ trợ cho bà H 190.000.000 đồng nêu trên. Trong trường hợp Công ty công ích huyện H không hỗ trợ thì bà H không thanh toán số tiền này vì từ năm 2014 đến nay hai bên không ký hợp đồng thuê lại và trong thời gian đó gia đình bà H cũng đang chờ giải quyết yêu cầu hỗ trợ di dời tại các cơ quan có liên quan.

Ngoài ra, bà H cũng đề nghị Công ty công ích huyện H trả lại tiền ký quỹ mà bà P đã nộp là 4.500.000 đồng.

Tại các bản tự khai ngày 26/09/2018 những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị P L, ông Trần Văn P, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Kim D, Trần Thị Yến N, Trần Thị Bình N, Trần Quốc K trình bày:

Chúng tôi hiện đang sinh sống trên mặt bằng tại địa chỉ 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu H về quá trình ký hợp đồng thuê cũng như hiện trạng mặt bằng thuê và đề nghị được hỗ trợ di dời. Tất cả mọi vấn đề sẽ do bà H quyết định. Do vậy, chúng tôi xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập, trong tất cả các buổi làm việc, tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm.

Tại công văn số 4267/UBND ngày 06/11/2018 của UBND huyện H và người đại diện theo ủy quyền của Ủy Ban Nhân Dân huyện H là bà Nguyễn Thị Ngân L trình bày:

Năm 2008 thực hiện công văn số 1488/UBND ngày 23/10/2008 của UBND huyện H, Công ty Công ích huyện H đã tiếp nhận và đứng ra ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà Nguyễn Thị P, đồng ý cho bà P thuê mặt bằng tại địa chỉ 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Tp.Hồ Chí Minh. Sau khi bà P chết thì bà Nguyễn Thị Thu H là người trực tiếp quản lý, sử dụng mặt bằng này.

Năm 2017 để thực hiện dự án Xây dựng hầm chui tại nút giao thông An Sương Quận 12 – huyện H, UBND huyện H đã chỉ đạo Công ty công ích huyện H tiến hành thủ tục thu hồi mặt bằng này. Công ty công ích huyện H đã 03 lần ban hành thông báo thu hồi mặt bằng nhưng bà H không bàn giao. Do vậy, UBND huyện H đã giao Công ty công ích huyện H khởi kiện đề nghị bà H bàn giao mặt bằng và trả tiền thuê mặt bằng theo đúng quy định.

Trong vụ kiện này, UBND huyện H đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thu H và những người liên quan đang ở trên mặt bằng phải bàn giao mặt bằng và trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty công ích huyện H theo đúng hợp đồng đã ký kết.

Do bận công tác nên đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H là bà Nguyễn Thị Ngân L xin được vắng mặt khi Tòa án triệu tập, trong tất cả các buổi làm việc, tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa sơ

thẩm.

Tại bản án số 60/2018/KDTM-ST ngày 25/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích H.

Buộc Bà Nguyễn Thị Thu H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị P L, ông Trần Văn P, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Kim D, Trần Thị Yến N, Trần Thị Bình N, Trần Quốc K có trách nhiệm bàn giao lại nhà đất đã thuê tại địa chỉ 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng là 01 căn nhà cột kèo bằng sắt, mái tole xi măng, nền lót gạch, diện tích 100.2m^2 (theo bản đồ hiện trạng số hợp đồng 7246/07 do công ty TNHH Đo đạc Minh Quân ký ngày 27/05/2008) cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện H. Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích huyện H tiền thuê mặt bằng từ tháng 5/2017 đến ngày Tòa án xét xử là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, (cụ thể 3.000.000 đồng/tháng). Thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tiền thuê mặt bằng tiến tục phát sinh cho đến khi bà Nguyễn Thị Thu H thực hiện xong việc bàn giao mặt bằng cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện H.

Kể từ ngày Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Thu H chưa thi hành các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngay sau khi bà Nguyễn Thị Thu H bàn giao mặt bằng và thanh toán hết khoản tiền thuê mặt bằng còn nợ nêu trên, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện H có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền ký quỹ là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng cho bà H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích huyện H hỗ trợ giá trị nhà đã sửa chữa, chi phí cải tạo đất, chi phí di dời với tổng số tiền là 190.000.000 đồng.

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

Ngày 04/01/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án số 60/2018/KDTM-ST ngày 25/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên Toà phúc thẩm:

Đại diện bị đơn chỉ đồng ý trả 60.000.000đ tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn với điều kiện nguyên đơn phải hỗ trợ giá trị đã sửa chữa, chi phí cải tạo đất, chi phí dời với số tiền 190.000.000đ.

Đại diện nguyên đơn đề nghị tòa không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, y án sơ thẩm.

Đại diện Uỷ ban nhân dân huyện H đề nghị tòa không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H, y án sơ thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị P L, ông Trần Văn P, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Yến N vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu – đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa các đương sự chấp hành đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H, giữ y án sơ thẩm vì bà Nguyễn Thị Thu H không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho việc kháng cáo của mình. Đề nghị cấp phúc thẩm điều chỉnh lại lãi suất phù hợp với Nghị quyết số 01/2019/NG-HĐTP ngày 11/01/2019.

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 tụng, tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét, bà Trần Thị P L, ông Trần Văn P, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Kim D, bà Trần Thị Yến N đã được Tòa án niêm yết hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 606/2019/QĐ-PT ngày 02/4/2019, Giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa lúc 14 giờ 00 phút, ngày 22 tháng 4 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 1384/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2019 và Giấy triệu tập đương tham gia phiên tòa lúc 08 giờ 00 phút, ngày 14 tháng 5 năm 2019, nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không lý do, vì vậy, căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

[2] Xét thấy, trong tài liệu, hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông P và đại diện bị đơn bà TR đều thừa nhận kể từ năm 1990 đến năm 2014, bà Nguyễn Thị P và Công ty Công ích H đã nhiều lần ký hợp đồng thuê mặt bằng tại xã BĐ, nay là mặt bằng có địa chỉ 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh để buôn bán kinh doanh. Lúc đầu Trung tâm dịch vụ thương nghiệp tổng hợp BĐ, sau đó là UBND xã BĐ đại diện bên cho thuê, kể từ năm 2009 đến năm 2014 thì Công ty công ích huyện

H tiếp nhận quản lý mặt bằng này và là bên đại diện trực tiếp ký hợp đồng thuê với bà P. Sau khi bà P chết năm 2014 thì con bà P là bà Nguyễn Thị Thu H là người trực tiếp quản lý, sử dụng mặt bằng thuê này và giữa các bên cũng không tiếp tục ký hợp đồng thuê nữa mà chỉ ký các phụ lục hợp đồng ngắn hạn, cụ thể phụ lục hợp đồng số 12/PL-HĐCS ngày 30/12/2014, phụ lục hợp đồng số 10/PL-HĐCS ngày 31/12/2015. Như vậy, giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng cho thuê tài sản.

Về yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H về việc chỉ đồng ý trả mặt bằng và thanh toán tiền thuê từ tháng 05/2017 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 60.000.000 đồng với điều kiện Công ty công ích huyện H hỗ trợ cho bà H 190.000.000 đồng, bao gồm chi phí sửa chữa nhà là 100.000.000 đồng, chi phí cải tạo đất là 40.000.000 đồng và chi phí di dời là 50.0000.000 đồng

[3] Xét thấy, Tại điều V của hợp đồng thuê số 10/HĐCS-2014 ngày 10/02/2014 có thỏa thuận: "Trong trường hợp đang thực hiện hợp đồng thuê tài sản, nếu tài sản thuê bị qui hoạch, giải tỏa bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bên B (bên thuê) phải chấp hành nghiêm ngặt; Trường hợp khi nhà nước thu hồi toàn bộ mặt bằng để thực hiện dự án thì bên A (bên cho thuê) phải báo trước cho bên B (bên thuê) 03 tháng để bên B (bên thuê) chuẩn bị di dời và bàn giao mặt bằng". Sau khi kết thúc hợp đồng thuê năm 2014, Công ty công ích huyện H không tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng với bà H nữa mà chỉ ký kết các phụ lục hợp đồng. Sau khi kết thúc thời hạn cho thuê trong các phụ lục hợp đồng, Công ty công ích huyện H đã 03 lần ra thông báo (lần 1 vào ngày 23/3/2017, lần 2 vào ngày 16/8/2017, lần 3 vào ngày 11/09/2017) yêu cầu bà H di dời và bàn giao mặt bằng nhưng bà H không thực hiện. Như vậy, cấp sơ thẩm buộc bà H, bà L, ông P, ông T, bà D, bà Nhi là những người đang ở trên đất bàn giao mặt bằng tại địa chỉ 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Công ích H là có cơ sở nên chấp nhận.

[4] Về yêu cầu trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 05/2017 đến ngày Tòa án xét xử (tháng 12/2018) là 60.000.000 đồng. Đại diện bị đơn thừa nhận còn nợ tiền thuê mặt bằng từ tháng 05/2017 nhưng không đồng ý thanh toán vì kể từ năm 2014 giữa các bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê nữa. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù sau khi kết thúc hợp đồng thuê năm 2014, các bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng nữa nhưng vẫn tiếp tục ký các phụ lục hợp đồng, đồng thời bà H thực tế vẫn quản lý, sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh bán quán cơm từ đó cho đến nay. Điều VII hợp đồng thuê số 10/HĐCS-2014 ngày 10/02/2014 có thỏa thuận "Nghĩa vụ của Bên B (bên thuê) phải trả đủ tiền thuê và đúng thời hạn thanh toán tiền thuê cho bên A (bên cho thuê)". Do vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ từ tháng 05/2017 đến ngày Tòa án xét xử là 60.000.000 đồng là phù nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cho rằng Tòa án nhân dân huyện H không xem xét đến công sức bà H đã bỏ ra để tôn tạo, sửa chữa kios có điện tích từ 20m^2 đến nay là 100,2m^2 để làm căn cứ chấp yêu cầu phản tố của bà

về việc yêu cầu Công ty Công ích huyện H chấp nhận bồi thường và hỗ trợ cho bà với tổng số tiền là 190.000.000 đồng.

[6] Hội đồng xét xử, xét thấy, tại các hợp đồng thuê giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận như sau

Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 26/HĐ ngày 08/5/1991 có nội dung "Nếu bên thuê muốn sửa đổi gian hàng thì phải có sự thỏa thuận và đồng ý của bên cho thuê"

Điều 5.2 của Hợp đồng cho thuê nhà xưởng số 04/HĐCS-2009 ngày 27/3/2009 có nội dung: "…khi cần sửa chữa hoặc xây dựng phải được sự đồng ý của bên cho thuê bằng văn bản.."

Tại Điều 2.3.3 của các Hợp đồng cho thuê tài sản số 12/HĐCS-2010 ngày 29/12/2009; Hợp đồng cho thuê tài sản số 23/HĐCS-2011 ngày 24/01/2011; Hợp đồng cho thuê tài sản số 24/HĐCS-2012 ngày 01/9/2012; Hợp đồng cho thuê tài sản số 07/HĐCS-2013 ngày 04/4/2013; Hợp đồng cho thuê tài sản số 10/HĐCS-2014 ngày 10/02/2014 có nội dung: "Bên thuê không được sửa chữa, xây dựng mới hoặc cho thuê lại dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa có sự đồng ý của bên cho thuê"

[7] Tại phiên tòa, đại diện bị đơn đều thừa nhận việc cải tạo, sửa chữa nhà, đất thuê là do bà H tự ý thực hiện để phục vụ cho việc kinh doanh, không xin phép cũng như không thỏa thuận với Công ty công ích huyện H. Như vậy, bà H có cải tạo hoặc sữa chữa ngoài diện tích đã thỏa thuận trong các hợp đồng mà không có sự đồng ý của bên cho thuê là không đúng như thỏa thuận của các bên.

[8] Mặt khác, đại diện bị đơn cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để xác định số tiền mà bà H đã bỏ ra tôn tạo, sửa chữa mặt bằng là bao nhiêu cũng như không chứng minh được cụ thể phần diện tích nhà, đất đã cải tạo, sữa chữa. Ngoài ra, kể từ khi có thông báo trả mặt bằng của Công ty công ích huyện H, bị đơn bà H cũng đã nhiều lần làm đơn yêu cầu các cơ quan chức năng xem xét bồi thường hỗ trợ di dời nhưng kết quả xác minh thể hiện trường hợp của bà H không thuộc diện được hỗ trợ do mặt bằng bà H thuê là đất công do Nhà Nước quản lý và bà H chỉ được quyền sử dụng phần diện tích nhà đất đúng như trong hợp đồng đã ký kết. Vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu được hỗ trợ giá trị nhà đã sửa chữa là 100.000.000 đồng, chi phí cải tạo đất là 40.000.000 đồng, chi phí di dời là 50.0000.000 đồng, tổng cộng là 190.000.000 đồng là có cơ sở, nên với yêu cầu kháng cáo của bà H không có căn cứ chấp nhận.

[9] Từ nhận định trên, hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H, giữ nguyên án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[10] Các nội dung khác không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên án sơ thẩm.

[11] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí 2.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp đủ.

[12] Tại Điểm a Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NG-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm có quy định: "Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015", nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp với Nghị quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổi sung năm 2014);

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NG-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bán thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích H.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị P L, ông Trần Văn P, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Kim D, Trần Thị Yến N, Trần Thị Bình N, Trần Quốc K có trách nhiệm bàn giao lại nhà đất đã thuê tại địa chỉ 1F ấp Đông Lân, xã BĐ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh có hiện trạng là 01 căn nhà cột kèo bằng sắt, mái tole xi măng, nền lót gạch, diện tích 100.2m^2 (theo bản đồ hiện trạng số hợp đồng 7246/07 do công ty TNHH Đo đạc Minh Quân ký ngày 27/05/2008) cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện H.

4. Bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích huyện H tiền thuê mặt bằng từ tháng 5/2017 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 25/12/2018) là 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng (cụ thể 3.000.000 đồng/tháng).

5. Kể từ ngày Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Thu H chưa thi hành các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Ngay sau khi bà Nguyễn Thị Thu H bàn giao mặt bằng và thanh toán hết khoản tiền thuê mặt bằng còn nợ nêu trên, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện H có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền ký quỹ là 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng cho bà H.

7. Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu nguyên đơn Công ty TNHH MTV dịch vụ công ích huyện H hỗ trợ giá trị nhà đã sửa chữa, chi phí cải tạo đất, chi phí di dời với tổng số tiền là 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng.

9. Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí đối với yêu cầu trả mặt bằng là 3.000.000 (ba triệu) đồng; 3.000.000 (ba triệu) đồng đối với yêu cầu trả tiền thuê mặt bằng, và 9.500.000 (chín triệu năm trăm ngàn) đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận; tổng cộng 15.500.000 (mười lăm triệu năm trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền tạm nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/0004061 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Bà Nguyễn Thị Thu H còn phải nộp thêm số tiền 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm ngàn) đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0017627 ngày 28/12/2017 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện H.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng, được cấn trừ vào tiền tạm nộp án phí 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2018/0003359 ngày 15/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Thu H đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi

hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo các qui định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

Ngô Văn Dũng **Hà Thanh Thủy** **Nguyễn Thị Trinh**

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao TP.HCM;
- VKSND cấp cao TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H. H;
- Chi cục THADS H. H;
- Các đương sự;
- Lưu

Nguyễn Thị Trinh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

Nguyễn Thu Chinh **Hà Thanh Thủy** **Nguyễn Thị Trinh**