

**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: 86/2024/KDTM-PT

Ngày: 23/4/2024

V/v tranh chấp hợp đồng cho
thuê sạp

**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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Chinh

Bà Ngô Thị Phúc Hảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 26/2024/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê sạp”.

Do Bản án sơ thẩm số 35/2023/KDTM-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1199/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 03 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3142/2024/QĐ-PT ngày 26/03/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty SA; Địa chỉ trụ sở: Số 36 đường L, phường L1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Bích T; địa chỉ: Số 291 đường Trần P, Phường P1, Quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền số 199/UQ ngày 04/10/2022) - *có mặt*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: bà Trần Thị Kim C – Luật sư của Công ty Luật Hợp danh MD, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; - *có mặt*

Bị đơn: Bà Trần Thu D, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số 232 đường H1, Phường H1, Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Văn Q, sinh năm 2000; địa chỉ: Số 535 đường P, Phường P1, Quận P2, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2024 tại Văn phòng công chứng NLN, Thành phố Hồ Chí Minh) - có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Lê Văn Đ – Luật sư của Văn phòng Luật sư HH và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Minh H, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 24/3 đường A, Phường A1, Quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt

Người kháng cáo: Bà Trần Thu D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 01/7/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/11/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/7/2023 và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn trình bày:

Trung tâm Thương mại dịch vụ Đại Quang M là nơi chuyên kinh doanh vải và các nguyên phụ liệu ngành may mặc của Thành phố Hồ Chí Minh, là đơn vị hạch toán phụ thuộc Công ty SA. Địa điểm kinh doanh tọa lạc tại số 31-33-35 đường C và số 6 đường D, Phường CD, Quận CD1, Thành phố Hồ Chí Minh, là tài sản thuộc sở hữu của Công ty SA(Công ty SA).

Ngày 31/12/2017, Công ty SA và Bà Trần Thu D cùng ký kết Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB. Theo đó, Công ty SA cho Bà Trần Thu D thuê quầy sạp kinh doanh số B5, diện tích $3,92m^2$ để kinh doanh phụ liệu ngành may mặc tại Trung tâm Đại Quang M, giá thuê: 3.293.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT); thời hạn cho thuê: từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2020. Đồng thời, Bà Trần Thu D phải ký quỹ số tiền tương ứng hai tháng tiền thuê quầy sạp là 6.586.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng trên, Công ty SA và Bà Trần Thu D có ký kết các Phụ lục Hợp đồng số 01, 02, 03, 04, 05 nhằm điều chỉnh giá thuê và thời gian thuê hạn cuối là đến hết ngày 30/6/2022.

Khi thời hạn thuê của Hợp đồng số 045/2018/Cty-MB sắp hết, ngày 23/3/2022, Công ty SA có phát hành Thông báo số 75/TB-SA về việc ký kết Hợp đồng thuê quầy sạp tại Trung tâm Đại Quang M, tức là ký hợp đồng cho thuê quầy sạp tại vị trí B5, với nội dung mới, gọi là Hợp đồng mới. Việc ký Hợp đồng mới sẽ diễn ra trước ngày 01/7/2022 và nội dung dự thảo Hợp đồng mới có những thay đổi cụ thể như sau:

“Vị trí quầy: B5, diện tích $3,92m^2$

Thời hạn hợp đồng: 01 năm, kể từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/6/2023

Giá thuê (đã bao gồm VAT): từ ngày 01/7/2022 đến ngày 31/12/2023 là 5.320.000 đồng /tháng; từ ngày 01/10/2023 đến ngày 30/6/2023 là 7.090.000

đồng/tháng;

Tiền cọc: 03 (ba) tháng tiền thuê quầy

Thời gian đăng ký để ký kết hợp đồng mới: đến hết ngày 31/5/2022

Nếu Bà Trần Thu D không ký kết Hợp đồng mới thì coi như Bà Trần Thu D từ chối quyền ưu tiên thuê quầy sạp, Công ty SA sẽ thu hồi mặt bằng thuê sau khi hết thời hạn Hợp đồng số 045/2018/Cty-MB nêu trên”.

Sau khi nhận Thông báo số 75/TB-SA trên, Bà Trần Thu D đã không đồng ý việc giao kết hợp đồng mới; đồng thời, bà Dung có đơn khiếu nại với những yêu cầu mang tính chủ quan, không hợp lý và liên tục có những hành vi gây rối nhằm mục đích chống đối Công ty SA thu hồi mặt bằng sau khi kết thúc thời hạn thuê. Nhận thấy việc không đồng thuận ký kết hợp đồng mới của Bà Trần Thu D, Công ty SA đã nhiều lần có Thư mời trực tiếp Bà Trần Thu D đến họp nhằm gặp gỡ, tiếp xúc và trao đổi rõ những nội dung thay đổi trong hợp đồng mới. Tuy nhiên, tại các buổi họp này Bà Trần Thu D hoặc không đến, hoặc có đến nhưng không thiện chí để cùng ngồi lại thương lượng, giải quyết.

Thể hiện tinh thần thiện chí và mong muốn đạt được sự thống nhất để tiến tới ký kết Hợp đồng mới với Bà Trần Thu D, ngày 14/6/2022, Công ty SA đã có Thông báo thay đổi về nội dung dự thảo của Hợp đồng mới. Theo đó, điều chỉnh như sau: “Việc điều chỉnh tăng giá được thực hiện trong hai năm, mỗi năm một lần thay đổi vì 6 tháng (6 tháng cuối năm và đầu năm 2023) như thông báo số 75/TB-SA. Năm đầu tăng bình quân 50%, năm thứ hai tăng bình quân 50%, tương đương mức tăng từ trên một triệu đồng mỗi tháng; Thời hạn hợp đồng được điều chỉnh lên 2 năm, tăng gấp đôi so với lần Thông báo trên; Tiền đặt cọc sẽ điều chỉnh là 02 tháng tiền thuê”. Đồng thời, cùng ngày Công ty SA đã có thông báo về việc gia hạn thời gian ký kết Hợp đồng đến hết ngày 25/6/2022.

Ngoài ra, tại Thư mời họp lần 2 số 524/TM-SA ngày 03/6/2022, Công ty SA đã có chính sách ưu đãi giảm 10% trên giá thuê mới cho khách hàng hoàn tất việc ký kết hợp đồng trước ngày 15/6/2022.

Tuy nhiên, Bà Trần Thu D vẫn kiên quyết không đồng ý và không có thiện chí trong việc ký kết hợp đồng mới. Do đó, Công ty SA buộc phải chấm dứt hợp đồng theo thời hạn được quy định tại Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB ngày 31/12/2017 và các Phụ lục đính kèm.

Ngày 26/6/2022, Công ty SA có Thông báo số 876/TB-SA về việc chấm dứt Hợp đồng cho thuê quầy sạp đối với Bà Trần Thu D vào ngày 30/6/2022 và yêu cầu Bà Trần Thu D trả lại mặt bằng thuê, hoàn tất các nghĩa vụ tài chính cho Công ty SA. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Bà Trần Thu D vẫn không tháo gỡ, di dời các hàng hóa đang kinh doanh và bàn giao mặt bằng cho Công ty SA. Công ty SA khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB ngày 31/12/2017 và các Phụ lục đính kèm được ký kết giữa Công ty SA và Bà Trần Thu D kể từ ngày 30/6/2022. Đồng thời, buộc Bà Trần Thu D giao trả quầy sạp

tại vị trí B5 – Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang Mcho Công ty SA ngay khi Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án nếu Bà Trần Thu D chậm giao trả mặt bằng thuê thì buộc Bà Trần Thu D có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê sạp và các chi phí khác có liên quan theo giá thuê đang được áp dụng trước thời điểm khởi kiện kể từ ngày chấm dứt hợp đồng đến khi tòa án giải quyết xong vụ việc. Giá thuê sạp được tính như sau:

+ Giá thuê 5.320.000 đồng/tháng từ ngày 01/7/2022 đến ngày 01/1/2023, tạm tính là 31.920.000 đồng.

+ Giá thuê 7.090.000 đồng/tháng tính từ ngày 01/01/2023, tạm tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 01/7/2023, tương đương 42.540.000 đồng.

Ngày 25/7/2023, Công ty SA nộp đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện: Buộc Bà Trần Thu D có nghĩa vụ thanh toán các chi phí khác có liên quan theo giá thuê đang được áp dụng trước thời điểm khởi kiện kể từ ngày chấm dứt hợp đồng đến khi tòa án giải quyết xong vụ việc.

Đối với các yêu cầu phản tố của Bà Trần Thu D thì Công ty SA không đồng ý toàn bộ.

** Bị đơn – Bà Trần Thu D có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Trước năm 1990, bà T (hay thường gọi là Má T) là người trực tiếp đóng tiền cho Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để xây dựng, sở hữu và kinh doanh quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M. Bà T là người trực tiếp đóng 100.000.000 đồng và 12 cây vàng cho Ủy ban nhân dân Quận 5 để sở hữu vị trí kinh doanh này. Khoảng năm 1997, bà T có ý định qua Mỹ để sinh sống cùng gia đình nên chuyển nhượng toàn bộ quầy sạp cho ông Phạm Minh H. Từ khi bà T ra nước ngoài đến nay ông H không còn liên lạc và không có bất cứ thông tin gì về bà Thanh.

Năm 2006, ông H chuyển nhượng quầy sạp B5 cho bà. Khi chuyển nhượng các bên có lập, ký hợp đồng chuyển nhượng quầy sạp và có sự tham gia xác nhận đồng ý của Công ty SA. Sau đó, bà D trực tiếp hoạt động kinh doanh, đăng ký thuế, sở hữu quầy sạp B5 và ký hợp đồng với Công ty SA. Hiện nay bà không lưu giữ hợp đồng chuyển nhượng do bị thất lạc.

Bị đơn – Bà Trần Thu D không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại đơn phản tố ngày 03/8/2022, bà Dung yêu cầu: Buộc Công ty SA tiếp tục việc tái ký kết hợp đồng thuê sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M(số 31-33-35 số 31-33-35 đường C và số 6 đường D, Phường CD, Quận CD1, Thành phố Hồ Chí Minh) với bà theo mức giá và thời hạn đã được thể hiện theo Hợp đồng thuê sạp số 045/2018/CTY-MB ngày 31/12/2017 hoặc thỏa thuận giữa 2 bên.

Tại đơn phản tố bổ sung ngày 13/01/2023 và ngày 07/03/2023 bà D yêu cầu:

- Tuyên hủy Quyết định 964/QĐ-UB ngày 17/03/2002 của Chủ tịch UBND TP.HCM.

- Tuyên hủy Quyết định 5762/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Chủ tịch UBND TP.HCM.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393094 ngày 07/03/2006 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 393094 ngày 07/03/2006 do UBND TP.HCM cấp.

- Công nhận quyền sở hữu đối với quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M(số 31-33-35 số 31-33-35 đường C và số 6 đường D, Phường CD, Quận CD1, Thành phố Hồ Chí Minh) với tổng diện tích 3,92m² cho Bà Trần Thu D.

Ngày 20/3/2023 Tòa án nhân dân Quận 5 Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo số 237/2023/TB-TA v/v không thụ lý yêu cầu phản tố bổ sung đối với yêu cầu hủy các quyết định hành chính.

Tại đơn phản tố bổ sung ngày 02/8/2023, bà D yêu cầu: Công ty SA hoàn trả toàn bộ số tiền điện đã thu không đúng từ ngày 14/11/2006 đến ngày 22/6/2022 tổng cộng là 14.620.476,85 đồng.

Ngày 09/02/2023, Bà Trần Thu D có đơn rút đơn phản tố về yêu cầu: Buộc Công ty SA tiếp tục việc tái ký kết hợp đồng thuê sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M(số 31-33-35 đường C và số 6 đường D, Phường CD, Quận CD1, Thành phố Hồ Chí Minh) với bà theo mức giá và thời hạn đã được thể hiện theo Hợp đồng thuê sạp số 045/2018/CTY-MB ngày 31/12/2017 hoặc thỏa thuận giữa 2 bên.

Ngày 03/8/2022, Bà Trần Thu D có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Buộc Công ty SA phải thực hiện ngay việc mở lại toàn bộ hệ thống điện của sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M đến khi Tòa án giải quyết xong vụ việc”. Tòa án nhân dân Quận 5 Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/11/2022 theo đơn yêu cầu của bà D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Minh H trình bày tại văn bản ngày 18/4/2023 như sau:* Trước năm 1990, bà T (hay thường gọi là má TT) là người trực tiếp đóng tiền cho Ủy ban nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh để xây dựng, sở hữu và kinh doanh quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M. Khoảng năm 1997, bà T có ý định qua Mỹ để sinh sống cùng gia đình nên chuyển nhượng toàn bộ quầy sạp cho ông. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, thời gian sự việc diễn ra quá lâu, việc chuyển nhượng đã hoàn tất và không có bất kỳ thông tin hoặc liên lạc với bà T nên ông không thể cung cấp tài liệu, chứng từ chứng minh về việc đóng tiền để sở hữu và kinh doanh quầy sạp B5 cho Tòa án.

Năm 2006, ông H đã chuyển nhượng quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M cho Bà Trần Thu D. Trước khi chuyển nhượng ông có

thông báo và nhận được sự hỗ trợ của Công ty SA nên ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng và hoàn thành các thủ tục khác liên quan đến việc chuyển nhượng quầy sạp B5. Tuy nhiên, thời gian xảy ra quá lâu, việc chuyển nhượng đã hoàn tất, ông đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và có sự thay đổi về chỗ ở nên làm thất lạc hợp đồng giữa ông và bà D.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

- Đề nghị tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty – MB ngày 31/12/2017 và các Phụ lục đính kèm được ký kết giữa Công ty SA và Bà Trần Thu D kể từ ngày 30/6/2022. Đồng thời, buộc Bà Trần Thu D giao trả quầy sạp tại vị trí B5 – Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M cho Công ty SA ngay khi Bản án/Quyết định có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Bà Trần Thu D có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê sạp theo giá thuê 3.622.000 đồng/tháng từ ngày 01/8/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, cụ thể: 3.622.000 đồng x 13 tháng = 47.086.000 đồng. Bà Dung còn phải trả tiền thuê sạp theo mức giá nêu trên cho đến khi hoàn thành bàn giao quầy sạp B5 cho nguyên đơn.

- Không yêu cầu bị đơn thanh toán các chi phí khác có liên quan, trong đó có tiền điện phát sinh do bị đơn sử dụng quầy sạp trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu phản tố bổ sung:

- Yêu cầu công nhận quyền sở hữu quầy sạp B5 đối với bị đơn,

- Yêu cầu Công ty SA hoàn trả lại toàn bộ số tiền điện đã thu không đúng từ ngày 14/11/2006 (ngày được cấp mã số thuế) cho đến ngày 22/6/2022 (ngày thanh toán tiền điện cuối cùng cho Công ty SA), tổng giá trị tạm tính là 14.620.476,85 đồng (trong đó điện tiêu thụ là 27.664,1kWh và đơn giá chênh lệch tạm tính là 528,5 đồng/kWh). Yêu cầu phản tố bổ sung bị đơn nộp sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử do nguyên đơn có yêu cầu bị đơn thanh toán tiền điện, phía bị đơn đang thu thập chứng cứ đối với yêu cầu này, do đó sau buổi làm việc ngày 28/7/2023 bị đơn mới có yêu cầu phản tố bổ sung.

Tại Bản án sơ thẩm số 35/2023/KDTM-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn – Bà Trần Thu D về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu quầy sạp số B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Đại Quang M:

- 2.1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB ngày 31/12/2017 và các Phụ lục hợp đồng số 01 số 94/PLHĐ-ĐQM ngày

11/6/2020, Phụ lục hợp đồng số 02 số 251/PLHĐ-ĐQM ngày 23/12/2020, Phụ lục số 03 số 84/PLHĐ-ĐQM ngày 30/6/2021, Phụ lục hợp đồng số 04 số 237/PLHĐ-ĐQM ngày 31/12/2021 và Phụ lục hợp đồng số 05 số 52/PLHĐ-ĐQM ngày 01/4/2022 giữa Công ty SA với Bà Trần Thu D kể từ ngày 30/6/2022. Buộc Bà Trần Thu D phải di dời tài sản phục vụ cho việc kinh doanh và giao trả quầy sạp trống tại vị trí số B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M cho nguyên đơn – Công ty SA ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Công ty SA phải thanh toán cho Bà Trần Thu D số tiền ký quỹ là 6.586.000 đồng ngay sau khi nhận bàn giao quầy sạp B5 từ Bà Trần Thu D.

2.2. Buộc Bà Trần Thu D phải thanh toán cho Công ty SA tiền thuê quầy sạp từ ngày 01/8/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm với mức giá thuê là 3.622.000 đồng/tháng, tổng cộng là 47.086.000 đồng. Ngoài ra bị đơn còn phải chịu tiền thuê quầy sạp theo mức giá nêu trên cho đến khi hoàn thành bàn giao quầy sạp B5 cho Công ty SA trên thực tế.

Kể từ ngày bản án 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực thi hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 18/9/2023 Bà Trần Thu D nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa xem xét đánh giá khách quan các chứng cứ, lời khai của các đương sự; chưa tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ quan trọng là cơ sở giải quyết vụ án; chưa tuân thủ đúng trình tự thủ tục và có dấu hiệu vi phạm thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết đã đến bản án được tuyên chưa phù hợp, chưa đúng bản chất của sự việc gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

** Tại phiên tòa Phúc thẩm:*

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo như sau: Bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do có những vi phạm thủ tục tố tụng sau đây:

+ Về xác định người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định đầy đủ người tham gia tố tụng theo quy định của Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể là không xác định Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M- chi nhánh của Công ty SA(SA) là người tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa

vụ liên quan do Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M mới là bên trực tiếp quản lý quầy sạp B5.

+ Về thu thập chứng cứ vụ án: Nguyên đơn chưa chứng minh được quyền sở hữu đối với quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M. Bị đơn đã có đơn đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ để xác định quyền sở hữu quầy sạp B5 nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: đồng ý phân trình bày kháng cáo của Luật sư và không bổ sung.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M là chi nhánh của nguyên đơn nên hoạt động theo sự ủy quyền của nguyên đơn theo đúng quy định của Điều lệ hoạt động và Luật Doanh nghiệp do đó việc xác định chi nhánh doanh nghiệp là người tham gia tố tụng trong vụ án là không cần thiết. Việc bị đơn yêu cầu thu thập chứng cứ về nguồn gốc, quá trình hình thành Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M để xác định chủ sở hữu đối với quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M là không phù hợp với tranh chấp trong vụ án vì đây là tranh chấp về hợp đồng thuê quầy sạp, nguyên đơn là người có quyền quản lý sử dụng hợp pháp Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M khi ký hợp đồng thuê với bị đơn. Do hợp đồng thuê hết thời hạn giữa các bên không có thỏa thuận ký lại hợp đồng mới nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê với bị đơn và yêu cầu bị đơn giao trả lại mặt bằng quầy sạp đúng theo hợp đồng thuê đã ký. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sở hữu quầy sạp B5 nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh. Lý do kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Xét đơn kháng cáo còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức đúng quy định. Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết các yêu cầu của các bên đương sự là có căn cứ. Tuy nhiên trong quyết định của bản án sơ thẩm chưa tuyên đình chỉ đối với những phần yêu cầu đã rút của nguyên đơn và bị đơn là có thiếu sót, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm để bổ sung phần quyết định đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu đã rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của người kháng cáo và nguyên đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Pháp luật Tố tụng.

[2] Đơn kháng cáo của Bà Trần Thu D còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Xét việc vắng mặt của ông Phạm Minh H tại phiên tòa phúc thẩm: ông Phạm Minh H đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, do vậy Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông H theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Phạm vi kháng cáo: Tại đơn kháng cáo bị đơn có yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án. Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người đại diện của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do có những vi phạm thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm về xác định người tham gia tố tụng, về xác định quyền sở hữu của nguyên đơn đối với quầy sạp B5 và về thu thập chứng cứ vụ án.

[5] Xét kháng cáo về triệu tập thiếu người tham gia tố tụng: bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập đầy đủ người tham gia tố tụng. Cụ thể là chưa triệu tập Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M là chi nhánh của Công ty SA tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Hội đồng xét xử nhận thấy Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M là chi nhánh của Công ty SA được ghi nhận tại Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4113017215 đăng ký lần đầu ngày 18/01/2005 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 84 Bộ luật Dân sự 2015 thì chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân không phải là pháp nhân. Theo quy định tại Điều 44 Luật doanh nghiệp năm 2020 thì chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của doanh nghiệp, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của doanh nghiệp kể cả chức năng đại diện theo ủy quyền. Như vậy, căn cứ quy định Điều 74 Bộ luật Dân sự 2015 thì chi nhánh của doanh nghiệp không có tư cách pháp nhân. Do đó, chi nhánh không có năng lực pháp luật tố tụng dân sự để thực hiện quyền, nghĩa vụ trong tố tụng dân sự nên không được xác định là đương sự trong vụ án theo quy định của Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung kháng cáo này của bị đơn là không phù hợp quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[7] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng chưa chứng minh được quyền sở hữu của nguyên đơn đối với quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M.

[8] Hội đồng xét xử nhận thấy quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB ngày 31/12/2017 giữa Công ty SA với bị đơn. Theo đó, bị đơn thuê quầy sạp kinh doanh số B5, diện tích 3,92m² để kinh doanh phụ liệu ngành may mặc tại Trung tâm Đại Quang M là chi nhánh của nguyên đơn, giá thuê: 3.293.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT); thời hạn cho thuê: từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2020. Trong quá trình thực hiện hợp

đồng trên, nguyên đơn và bị đơn còn ký các Phụ lục Hợp đồng số 01, 02, 03, 04, 05 nhằm điều chỉnh giá thuê và thời hạn thuê, kéo dài đến hết ngày 30/6/2022. Từ thời điểm giao kết hợp đồng thuê cho đến khi hết hạn hợp đồng thì nguyên đơn luôn đảm bảo quyền sử dụng quầy sạp B5 cho bị đơn đúng theo mục đích thuê. Do hết thời hạn hợp đồng thuê phía bị đơn không giao trả tài sản thuê nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định Hợp đồng thuê chấm dứt và bị đơn phải giao trả lại tài sản thuê. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải chứng minh có quyền sở hữu quầy sạp B5 là không phù hợp với quy định về quyền và nghĩa vụ của bên thuê – bên cho thuê được pháp luật quy định, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo này của bị đơn.

[9] Xét kháng cáo về việc Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập tài liệu chứng cứ theo yêu cầu: Bị đơn kháng cáo cho rằng trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bị đơn có yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ liên quan đến quá trình chuyển đổi doanh nghiệp và cổ phần hóa của Công ty SA nhưng không được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy tài liệu chứng cứ bị đơn yêu cầu thu thập không liên quan đến nội dung tranh chấp trong vụ án, vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng về thu thập tài liệu chứng cứ trong vụ án.

[10] Xét yêu cầu phản tố bổ sung nộp ngày 02/8/2023 của bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại toàn bộ số tiền điện đã thu không đúng từ ngày 14/11/2006 (ngày được cấp mã số thuế) cho đến ngày 22/6/2022 (ngày thanh toán tiền điện cuối cùng cho Công ty SA), tổng giá trị tạm tính là 14.620.476,85 đồng (trong đó điện tiêu thụ là 27.664,1kWh và đơn giá chênh lệch tạm tính là 528,5 đồng/kWh).

[11] Xét thấy, yêu cầu phản tố bổ sung ngày 02/8/2023 đưa ra sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử (Quyết định số 132/2023/QĐXXST-KDTM để đưa vụ án ra xét xử ngày 31/7/2013), nội dung phản tố là vượt quá phạm vi phản tố ban đầu. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét đối với yêu cầu phản tố này của bị đơn là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[12] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sở hữu của bà đối với quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại – Dịch vụ Đại Quang M:

[13] Xét thấy, bị đơn và ông Nguyễn Minh H cùng có lời trình bày thống nhất về việc bị đơn đã nhận chuyển nhượng sạp B5 từ ông Phạm Minh H từ năm 2006, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quầy sạp và có sự xác nhận của Công ty SA. Về nguồn gốc sạp B5 thì từ trước năm 1990, bà T (hay còn gọi là má Thanh) là người trực tiếp đóng tiền xây dựng (100 triệu đồng và 12 lượng vàng) cho UBND Quận 5 để sở hữu và kinh doanh sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M. Sau đó, bà T ra nước ngoài sinh sống và chuyển nhượng sạp B5 lại cho ông Phạm Minh H, đến năm 2006 ông H chuyển nhượng lại cho bị đơn quầy sạp nêu trên. Bị đơn xuất trình bản photocopy hợp đồng chuyển nhượng quầy sạp giữa bị đơn và ông Phạm Minh H, tuy nhiên bị đơn và ông H đều không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh về nguồn gốc của sạp B5 như đã

trình bày và tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp quầy sạp B5 của ông H khi chuyển nhượng cho bà D. Phía nguyên đơn không thừa nhận toàn bộ nội dung trình bày của bị đơn và ông Phạm Minh H, khẳng định không có việc xác nhận hay đồng ý đối với hợp đồng chuyển nhượng quầy sạp như bị đơn trình bày. Theo tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập tại Công văn số 1127/UBND-KT ngày 14/6/2023, Ủy ban nhân dân Quận 5 xác định Ủy ban nhân dân Quận 5 không có chủ trương thu tiền quầy sạp tại Thương xá Đại Quang M (nay là Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M). Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy bị đơn yêu cầu công nhận sở hữu đối với quầy sạp số B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bị đơn là có căn cứ, do vậy Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu phản tố này của bị đơn là có cơ sở.

[14] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng thuê sạp với bị đơn, buộc bị đơn phải giao trả quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại – Dịch vụ Đại Quang M:

[15] Nhận thấy, ngày 31/12/2017 nguyên đơn và bị đơn cùng ký kết Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB. Theo đó, nguyên đơn cho bị đơn thuê quầy sạp kinh doanh số B5, diện tích 3,92m² để kinh doanh phụ liệu ngành may mặc tại Trung tâm Đại Quang M, giá thuê: 3.293.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT); thời hạn cho thuê: từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2020. Đồng thời, bị đơn phải ký quỹ số tiền tương ứng hai tháng tiền thuê quầy sạp là 6.586.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng trên, nguyên đơn và bị đơn có ký kết các Phụ lục Hợp đồng số 01, 02, 03, 04, 05 nhằm điều chỉnh giá thuê và thời gian thuê hạn cuối là đến hết ngày 30/6/2022. Theo Phụ lục Hợp đồng số 05 ngày 01/4/2022, các bên thỏa thuận thời hạn thuê là từ ngày 01/4/2022 đến ngày 30/6/2022, giá thuê quầy là 3.622.000 đồng/tháng đã bao gồm thuế GTGT. Do hợp đồng thuê hết hạn mà các bên không thỏa thuận được giá thuê để ký hợp đồng mới nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê, bị đơn giao trả sạp và tiền thuê sạp của những tháng chậm giao trả sạp.

[16] Xét thấy, Hợp đồng cho thuê quầy sạp B5 có hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội đã được các bên tự nguyện thực hiện trong suốt thời hạn hợp đồng và các phụ lục (từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2022). Quầy sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M là tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty SA, bị đơn thuê với mục đích kinh doanh phụ liệu may mặc có đăng ký theo Giấy phép kinh doanh số 41E8017966 tại Ủy ban nhân dân Quận 5 ngày 20/12/2006. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 117 và Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB ngày 31/12/2017 giữa nguyên đơn với bị đơn có hiệu lực từ thời điểm ký kết.

[17] Tại Điều 8 Hợp đồng thuê quy định “*Khi hợp đồng hết hạn, nếu Bên A vẫn sử dụng quầy sạp này để cho thuê thì Bên B được ưu tiên thương lượng để tiếp tục ký hợp đồng thuê theo những thỏa thuận mới của hai bên*”. Theo đó, ngày 23/3/2022, nguyên đơn có Thông báo số 75/TB-SA về việc ký kết hợp đồng

thuê quầy sạp có nội dung thời hạn hợp đồng mới, giá thuê mới, thời hạn thuê, giá trị đặt cọc và thời gian đăng ký và ký hợp đồng mới... Sau Thông báo nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Phụ lục số 05 gia hạn thời hạn thuê đến ngày 30/6/2022. Ngày 30/5/2022, nguyên đơn phát hành văn bản số 378/VB-SA về việc liên quan đến ký kết Hợp đồng thuê quầy sạp mới ngày 01/7/2022 gửi cho bị đơn. Đến ngày 28/6/2022 bị đơn có Văn bản phúc đáp với nội dung “...Giữ nguyên tiền thuê sạp đến ngày 31/12/2022; Thời hạn Hợp đồng có giá trị ít nhất 2 năm, nhằm tạo điều kiện kinh doanh ổn định cho bà con tiểu thương; Chu kỳ tăng tiền thuê 2 năm 1 lần và mỗi lần tăng không quá 10%; Không buộc đóng tiền ký quỹ, chiếm dụng vốn của bà con tiểu thương; Cải tạo và sửa chữa cơ sở vật chất đang xuống cấp trầm trọng của chợ Đại Quang M như nhà vệ sinh chung, thảm dột, hệ thống điện, PCCC...”. Tuy nhiên đến hết ngày 30/6/2022 giữa các bên không có thỏa thuận nào khác về gia hạn hợp đồng hay giao kết hợp đồng mới. Xét thấy khi hợp đồng hết hạn, nguyên đơn đề nghị bị đơn tiến hành thương lượng để ký kết hợp đồng mới theo các thỏa thuận mới là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 8 Hợp đồng cho thuê quầy sạp. Theo quy định tại Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”. Do thời hạn thuê theo hợp đồng đã giao kết đã hết, các bên không thống nhất được nội dung hợp đồng mới với nhau, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng cho thuê đề bị đơn giao trả lại tài sản thuê là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 422, khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm đã tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB ngày 31/12/2017 cùng các Phụ lục hợp đồng kèm theo, đồng thời buộc bị đơn phải giao trả quầy sạp số B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M cho nguyên đơn là phù hợp.

[18] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 thể hiện quầy sạp số B5 do bị đơn trực tiếp quản lý, kinh doanh phụ liệu may mặc. Bị đơn xác định trong quá trình sử dụng quầy sạp có sửa chữa lót nền, thay cửa cuốn, lắp hệ thống đèn.... Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định, các hạn mục sửa chữa, lắp đặt của bị đơn nhằm phục vụ mục đích kinh doanh, việc sửa chữa có sự đồng ý của nguyên đơn, phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng ngày 31/12/2017 mà các bên đã ký kết. Do đó, bị đơn phải di dời tài sản phục vụ cho việc kinh doanh và giao trả quầy sạp trống cho nguyên đơn là có cơ sở.

[19] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê quầy sạp từ ngày 01/8/2022 đến ngày 07/9/2023 (ngày xét xử sơ thẩm) theo giá thuê 3.622.000 đồng/tháng.

[20] Xét thấy, theo quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận”. Do sau khi hết thời hạn thuê theo Phụ lục hợp đồng số 05 cho đến ngày xét xử sơ thẩm bị đơn vẫn sử dụng quầy sạp số B5 kinh doanh nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền thuê sạp là có căn cứ chấp nhận. Phụ lục hợp đồng số 05 ngày 01/4/2022 thỏa thuận giá thuê là 3.622.000 đồng kể từ ngày 01/4/2022

đến 30/6/2022, theo nguyên đơn trình bày mặt dù đã tăng giá thuê sạp từ sau ngày 30/6/2022. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả theo giá thỏa thuận tại Phụ lục hợp đồng số 05. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn xác định bị đơn đã thanh toán tiền thuê quầy sạp đến tháng 7 năm 2022 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê quầy sạp từ ngày 01/8/2022 đến ngày 07/9/2023 (ngày xét xử sơ thẩm), làm tròn là 13 tháng, với giá 3.622.000 đồng/tháng là có cơ sở. Bản án sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê quầy sạp từ ngày 01/8/2022 đến thời điểm xét xử là 3.622.000 đồng x 13 tháng = 47.086.000 đồng. Ngoài ra bị đơn còn phải chịu tiền thuê quầy sạp theo mức giá nêu trên cho đến khi hoàn thành bàn giao quầy sạp B5 cho nguyên đơn là phù hợp.

[21] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy các kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên phần quyết định đã tuyên về giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn của bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[22] Hồ sơ thể hiện trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút 1 phần yêu cầu khởi kiện “Buộc Bà Trần Thu D có nghĩa vụ thanh toán các chi phí khác có liên quan theo giá thuê đang được áp dụng trước thời điểm khởi kiện kể từ ngày chấm dứt hợp đồng đến khi tòa án giải quyết xong vụ việc” và bị đơn đã rút một phần yêu cầu phản tố “Buộc Công ty SA tiếp tục việc tái ký kết hợp đồng thuê sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M(số 31-33-35 đường C, Phường CD, Quận CD1, Thành phố Hồ Chí Minh) với bà theo mức giá và thời hạn đã được thể hiện theo Hợp đồng thuê sạp số 045/2018/CTY-MB ngày 31/12/2017 hoặc thỏa thuận giữa 2 bên”. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không tuyên đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này trong phần quyết định của bản án là chưa thực hiện đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[23] Xét thấy sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm thuộc trường hợp vi phạm thủ tục tố tụng nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án, do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm nghĩ nên áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng bổ sung quyết định đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn và phần yêu cầu phản tố đã rút của bị đơn.

[24] Về án phí:

Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 148, Điều 271, Điều 273, Điều 296, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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 Trần Thu D. Sửa một phần bản án sơ thẩm, như sau:

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện Công ty SA: “Buộc Bà Trần Thu D có nghĩa vụ thanh toán các chi phí khác có liên quan theo giá thuê đang được áp dụng trước thời điểm khởi kiện kể từ ngày chấm dứt hợp đồng đến khi tòa án giải quyết xong vụ việc.”

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Bà Trần Thu D: “Buộc Công ty SA tiếp tục việc tái ký kết hợp đồng thuê sạp B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M(số 31-33-35 đường C, Phường CD, Quận CD1, Thành phố Hồ Chí Minh) với bà theo mức giá và thời hạn đã được thể hiện theo Hợp đồng thuê sạp số 045/2018/CTY-MB ngày 31/12/2017 hoặc thỏa thuận giữa 2 bên”.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Trần Thu D về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu quầy sạp số B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Đại Quang M:

Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê quầy sạp số 045/2018/Cty-MB ngày 31/12/2017 và các Phụ lục hợp đồng số 01 số 94/PLHĐ-ĐQM ngày 11/6/2020, Phụ lục hợp đồng số 02 số 251/PLHĐ-ĐQM ngày 23/12/2020, Phụ lục số 03 số 84/PLHĐ-ĐQM ngày 30/6/2021, Phụ lục hợp đồng số 04 số 237/PLHĐ-ĐQM ngày 31/12/2021 và Phụ lục hợp đồng số 05 số 52/PLHĐ-ĐQM ngày 01/4/2022 giữa Công ty SA với Bà Trần Thu D kể từ ngày 30/6/2022. Buộc Bà Trần Thu D phải di dời tài sản phục vụ cho việc kinh doanh và giao trả quầy sạp trống tại vị trí số B5 tại Trung tâm Thương mại Dịch vụ Đại Quang M cho nguyên đơn – Công ty SA ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Công ty SA phải thanh toán cho Bà Trần Thu D số tiền ký quỹ là 6.586.000 đồng ngay sau khi nhận bàn giao quầy sạp B5 từ Bà Trần Thu D.

Buộc Bà Trần Thu D phải thanh toán cho Công ty SA tiền thuê quầy sạp từ ngày 01/8/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm với mức giá thuê là 3.622.000 đồng/tháng, tổng cộng là 47.086.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu không trăm tám mươi sáu ngàn đồng). Ngoài ra bị đơn còn phải chịu tiền thuê quầy sạp theo mức giá nêu trên cho đến khi hoàn thành bàn giao quầy sạp B5 cho Công ty SA trên thực tế.

Kể từ ngày bản án 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ-BPKCTT ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh có hiệu lực thi hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

6. Án phí tranh chấp kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Nguyên đơn – Công ty SA không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, hoàn lại cho Công ty SA số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010023 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn – Bà Trần Thu D phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 5.354.300 đồng. Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0010282 ngày 27/10/2022 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0010530 ngày 20/03/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh, Bà Trần Thu D được hoàn lại số tiền 645.700 đồng.

7. Án phí tranh chấp kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Bà Trần Thu D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho Bà Trần Thu D số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010801 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 năm 2008 được 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.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 5;
- Chi cục THADS Quận 5;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ngô Thanh Nhân

