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: 881/2017/DS-PT
Ngày: 25-9-2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NHỦ 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 Nguyễn Bá Thịnh

Các Thẩm phán: 1. Ông Dương Tuấn Vinh
2. Bà Vũ Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 18 và ngày 25 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 230/DSPT ngày 13/6/2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1862/2017/QĐXX-PT ngày 22/8/2017 giữa các đương sự:

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

Địa chỉ: Số 134 đường H, Khu phố 2, phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông: Bành K - sinh năm: 1972 - Là Công chức Tư pháp, Hộ tịch.

Thường trú: Số 20/24 đường K, phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T (Có mặt).

Bị đơn: Bà Trần Ngọc L.

Địa chỉ: Số 30 đường X, Khu phố 3, phường A, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Y - Sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 30 đường X, Khu phố 3, phường A, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Văn bản ủy quyền công chứng số 008608 ngày 10/5/2016, của Văn phòng Công chứng Đông Thành Phố - số 982 Kha Vạn Cân, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Y - Sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 30 đường X, Khu phố 3, phường A, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Luật sư Dương Thị C - Văn phòng Luật sư D, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2011 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/12/2014, nguyên đơn - Ủy ban nhân dân phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Bành K là Cán bộ Hộ tịch - tư pháp đại diện trình bày:

Vào năm 1994 Uỷ ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ có ký hợp đồng cho bà Trần Ngọc L thuê một ki-ốt diện tích 19,8 m^2 để kinh doanh, vị trí bên hông Trung tâm Thương Mại Đ. Đến ngày 01/4/1997 thực hiện việc chia tách quận, Uỷ ban nhân dân thị trấn Đ bàn giao cho Uỷ ban nhân dân phường T, quận Đ quản lý ki-ốt này và Uỷ ban phường T đã tiếp tục ký hợp đồng cho bà Trần Ngọc L thuê ki-ốt và hợp đồng sau cùng là hợp đồng số 07/HĐ-UBND được ký vào ngày 01/01/2010 với thời hạn thuê là 01 năm kể từ ngày ký. Bà L kinh doanh theo Giấy phép kinh doanh số 529/TN do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 01/8/1996 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 41.Q8.000223 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp, đến ngày 24/6/2008 bà L đăng ký thay đổi không đứng tên trên giấy phép kinh doanh mà để cho con gái là bà Nguyễn Thị Ngọc Y đứng tên theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh số 41.Q8.000223, nhưng thực tế bà L vẫn là người sử dụng và trả tiền thuê mặt bằng cho Ủy ban phường T cho đến tháng 5/2010 thì Bà L ngưng không trả tiền thuê do Ủy ban phường T ngưng không tiếp tục ký hợp đồng với Bà L. Ủy ban phường T có thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với Bà L từ tháng 5/2010. Việc ngưng không ký tiếp hợp đồng cho thuê mặt bằng với Bà L là do căn cứ vào công văn số: 529/UBND-TCKH ngày 29/3/2010 và thông báo số: 65/TB-VP ngày 23/02/2011 của Ủy ban nhân dân quận Đ về việc chấp thuận chủ trương đầu tư cải tạo chỉnh trang Trung tâm thương

mại Đ, Ủy ban nhân dân quận Đ đã giao cho Ủy ban nhân dân phường T tiến hành thanh lý mặt bằng với các hộ đang thuê trong đó có hộ của Bà L.

Thực hiện theo công văn và thông báo trên của Uỷ ban nhân dân quận Đ, Uỷ ban phường T đã ban hành thông báo số 40/TB-UBND ngày 25/5/2010 về việc ngưng hợp đồng cho thuê ki-ốt đối với bà Trần Ngọc L kể từ ngày 27/5/2010, đề nghị bà L trả lại ki-ốt vào ngày 12/6/2010 và kể từ tháng 6/2010 Uỷ ban phường T không nhận tiền thuê mặt bằng của Bà L. Sau đó Uỷ ban phường T đã nhiều lần yêu cầu Bà L giao trả mặt bằng để Uỷ ban phường giao lại mặt bằng cho Uỷ ban nhân dân quận Đ, nhưng Bà L không đồng ý; do đó Uỷ ban nhân dân phường T khởi kiện yêu cầu Bà L phải giao trả lại Ki-ốt và do bà L cố ý kéo dài vụ kiện không có thiện chí giao trả mặt bằng nên ngày 15/12/2014 Uỷ ban nhân dân phường T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà L phải thanh toán tiền thuê mặt bằng tính từ tháng 6/2010 cho đến ngày bàn giao mặt bằng với số tiền thuê mỗi tháng là 1.980.000đ (tạm tính từ tháng 6/2010 đến ngày 30 tháng 12 năm 2016 là 78 tháng x 1.980.000 đ = 154.440.000 đ (một trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm bốn mươi ngàn) đồng); thực hiện một lần ngay sau khi án có hiệu lực. Ngoài ra Ủy ban phường T xác định trong quá trình thuê Bà L không có đơn xin sửa chữa mặt bằng, do đó yêu cầu Bà L trả lại mặt bằng trống, còn lại những tài sản đầu tư sửa chữa trên đất thì Bà L được quyền tháo dỡ đem đi, Ủy ban không đồng ý hỗ trợ bất cứ một khoản tiền nào cho Bà L và trong hồ sơ bàn giao từ Ủy ban nhân dân Thị trấn Đ sang Ủy ban nhân dân phường T không thể hiện việc bà L có đặt cọc tiền thế chân, nếu có thì yêu cầu bà L bổ túc và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải, bị đơn bà Trần Ngọc L trình bày:

Vào năm 1988 bà Liên có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Ủy ban nhân dân huyện Đ, sau đó Ủy ban nhân dân huyện Đ giao cho Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện Đ. Cho đến năm 1997 do tách quận nên bà L tiếp tục ký hợp đồng thuê với Ủy ban nhân dân phường T, quận Đ. Bà L xác định hợp đồng sau cùng là hợp đồng số: 07/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 với thời hạn là 01 năm kể từ ngày ký và kể từ ngày hết hợp đồng trên cho đến nay, hai bên không có ký tiếp hợp đồng và bà cũng không có trả tiền thuê mặt bằng với lý do là Ủy ban nhân dân phường T không nhận tiền. Bà xác định việc ký kết các hợp đồng trên là do cá nhân bà ký, không liên quan gì đến ai. Và trong quá trình thuê mặt bằng kinh doanh thì vào năm 1995 chợ Đ bị cháy nên bà đã đầu tư sữa chữa lại mặt bằng hoàn toàn như hôm nay, nhưng giá trị đầu tư xây dựng, sữa chữa bao nhiêu bà không nhớ. Nay Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng thì bà không đồng ý và yêu cầu Ủy ban phường tiếp tục thực hiện ký hợp đồng cho bà; nếu Ủy ban lấy lại mặt bằng để sử dụng vào việc công ích (như mở đường, xây bệnh viện, trường học, xây dựng ban điều hành khu phố) thì bà chấp hành, còn lấy lại cho người khác thuê cũng để kinh doanh thì bà không đồng ý; nếu phải chỉnh trang để kinh doanh thì Bà L đề nghị được ưu tiên ký tiếp hợp đồng. Nguyện vọng của bà là yêu cầu được tiếp

tục ký hợp đồng mới và chỉ đồng ý trả lại tiền thuê mặt bằng cho hợp đồng tiếp theo, về số tiền thuê trước đây bà không đồng ý trả vì đã hết thời hiệu và thời gian qua việc kinh doanh cũng gặp nhiều khó khăn. Nếu phải hoàn trả lại mặt bằng cho Ủy ban phường để sử dụng vào việc công ích thì đề nghị Toà án xem xét giải quyết phần đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật. Và Bà L xác định mặt bằng đang thuê là do cá nhân bà đang trực tiếp quản lý sử dụng chứ không có ai khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 113/2017/DS-ST ngày 28/4/2017, Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ vào các Điều 26; 35; 39; khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 492; 493; 494; 495; 496; 497; 498; 499; 500 Bộ Luật Dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 07/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 giữa Ủy ban nhân dân phường T với bà Trần Ngọc L.

- Buộc Trần Ngọc L, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải có trách nhiệm giao trả ki-ốt tại vị trí bên hông Trung tâm Thương Mại Đ, theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13/7/2011 cho Ủy ban nhân dân phường T, quận Đ.

- Buộc bà Trần Ngọc L phải có trách nhiệm trả tiền thuê mặt bằng của ki-ốt với số tiền tạm tính là 160.380.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu ba trăm tám mươi ngàn) đồng, cho Ủy ban nhân dân phường T. Ngoài ra bà Trần Ngọc L còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê mặt bằng kể từ tháng 4/2017 cho đến khi bàn giao mặt bằng cho Ủy ban phường với số tiền thuê mỗi tháng là 1.980.000 đ (một triệu chín trăm tám mươi ngàn) đồng.

Kể từ khi Ủy ban nhân dân phường T có đơn yêu cầu thi hành án về số tiền nêu trên, nếu bà Trần Ngọc L chưa thi hành, thì hàng tháng bà Trần Ngọc L còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên trong vụ án theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04 tháng 5 năm 2017, Tòa án nhân dân quận Đ nhận đơn kháng cáo ghi cùng ngày của bà Nguyễn Thị Ngọc Y là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nội dung cho rằng cấp sơ thẩm đã không đưa UBND quận Đ vào người có liên quan và nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ về việc UBND quận Đ đã giao đất cho UBND phường T; nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Ngày 03 tháng 5 năm 2017, Tòa án nhân dân quận Đ nhận đơn kháng cáo ghi cùng ngày của bà Trần Ngọc L, là bị đơn nội dung cho rằng cấp sơ thẩm đã không đưa UBND quận Đ vào người có liên quan và .nguyên đơn không có chứng cứ về

việc UBND quận Đ đã giao đất cho UBND phường T nên đã ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - Ủy ban nhân dân phường T, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Bành K là Công chức Tư pháp - Hộ tịch của Ủy ban đại diện theo ủy quyền xác nhận Ủy ban nhân dân phường T không có kháng cáo bản án sơ thẩm và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Y là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vẫn giữ kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Ngọc L và kháng cáo của bản thân bà bà Y, bà Y đề nghị Luật sư Dương Thị C trình bày lý do và yêu cầu kháng cáo của Bà L và bà Y.

Luật sư Dương Thị C trình bày kháng cáo của Bà L, bà Y và tại phần tranh luận nội dung cho rằng:

Bị đơn bà Trần Ngọc L đã thuê mặt bằng để kinh doanh cùng với con là bà Nguyễn Thị Ngọc Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án từ năm 1988, nhưng hiện chỉ còn lưu giữ các hợp đồng từ năm 1990 được ký giữa bà L với UBND Thị trấn Đ; tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do UBND quận Đ cấp cho bà L là thuộc hộ kinh doanh cá thể; Ủy ban thị trấn Đ và Ủy ban phường T cho Bà L hợp đồng thuê nhà, thuê ki-ốt để kinh doanh là căn cứ Kế hoạch số 19 ngày 15/01/1999 của UBND quận Đ. Vì vậy án sơ thẩm không đưa chồng bà L và UBND quận Đ vào cùng tham gia tố tụng là thiếu sót, cho nên ngày 10 tháng 9 năm 2017 ông Nguyễn Minh B là chồng Bà L đã có đơn khiếu nại gởi cho Tòa án cấp phúc thẩm về việc không được tham gia tố tụng trong vụ án. Ngoài ra tại điều 2 và điều 3 của hợp đồng năm 1990 mà bà L đã ký thể hiện bà L có đặt cọc thế chân 1,5 lượng vàng 24k cho Ủy ban là bên cho thuê, nhưng án sơ thẩm xử buộc bà L trả lại ki-ốt đã thuê nhưng lại không xem xét giải quyết về tiền thế chân mà Bà L đã nộp là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà L. UBND phường T tranh luận cho rằng hợp đồng số 011 ngày 02/4/1990 này đã được UBND thị trấn Đ thanh lý nhưng lại không có gì chứng minh cho việc đã thanh lý này. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ Kế hoạch chỉnh trang mà nguyên đơn đưa ra để làm căn cứ thu hồi không cho bị đơn là Bà L tiếp tục thuê ki-ốt là kế hoạch nào, trong dự án gì, do cơ nào phê duyệt. Từ những lý do như đã nêu và phân tích, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để làm rõ các vấn đề nêu trên trước khi giải quyết vụ án.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa án tiếp tục xét xử.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến xác định:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên toà xét xử, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định tiến hành tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự trong vụ án được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người tham gia tố tụng của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ công văn số 529/UBND-TCKH và Thông báo số 65/TB-VP ngày 23/02/2011 về việc chấp thuận chủ trương cho đầu tư cải tạo, chỉnh trang Trung tâm Thương mại Đ, trong đó sắp xếp chỉnh trang lại mặt tiền tầng trệt, tầng 2, tầng 3 sẽ cho nâng cấp cải tạo phù hợp để buôn bán các mặt hàng vàng bạc, đá quý, trang sức, đồng hồ, điện thoại di động, hóa mỹ phẩm cho thuê văn phòng của Ủy ban nhân dân quận Đ. Thực hiện công văn trên Ủy ban nhân dân phường T đã ban hành thông báo số 40/TB-UBND ngày 25/5/2010 đối với Bà L kể từ ngày 27/5/2010 và đề nghị trả lại ki-ốt số 07/HĐ-UBND gày 01/01/2010 đối với bà L kể từ ngày 27/5/2010 và đề nghị trả lại ki-ốt cho phường T. Đến ngày 29/12/2010 Ủy ban nhân dân phường T ban hành Thông báo thanh lý hợp đồng và yêu cầu bà L trả lại mặt bằng.

Việc Ủy ban nhân dân phường T căn cứ vào công văn của Ủy ban nhân dân dân quận Đ để tiến hành chấm dứt hợp đồng thuê ki-ốt với bà L là có cơ sở. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn bà L có đơn yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn phải trả lại tiền thế chân và tiền sửa chữa lại ki-ốt sau khi cháy chợ năm 1995 nhưng đơn phản tố của bà L không nêu cụ thể mà chỉ đề cập chung chung các khoản tiền trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp hợp đồng thuê năm 1990 có đề cập đến số tiền thế chân nhưng chưa được thanh lý. Bên cạnh đó, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày thì sau khi Ủy ban nhân dân thị trấn Đ bàn giao các ki-ốt lại cho Ủy ban nhân dân phường T thì không bàn giao tiền thế chân cho bà L. Hiện nay Ủy ban nhân dân thị trấn Đ không còn sau khi có quyết định chia tách huyện Đ và cũng không xác định hợp đồng thuê mặt bằng năm 1990 thanh lý hay chưa, việc bà L yêu cầu trả tiền thế chân là có căn cứ không thể tách ra giải quyết bằng một vụ án khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Minh B (chồng bị đơn) có đơn gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 10/9/2017 đề nghị được tham gia tố tụng vì theo ông B quyền lợi của ông bị xâm phạm do Giấy phép kinh doanh cấp cho hộ gia đình. Do có một số tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, để đảm bảo hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Ngọc L và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc Y, tuyên hủy bản án sơ thẩm số 113/2017/DS-ST ngày 28/4/2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh và giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm điều tra xét xử lại vụ án.

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, nghe ý kiến phát biểu của đại

diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên Tòa phúc thẩm, đại diện cho nguyên đơn và đại diện cho bị đơn cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận "Hợp đồng cho thuê mặt bằng" số 07/HĐ-UBND ngày 01/01/2010 được ký giữa bên cho thuê là ông Trần Văn U, chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T với đại diện bên thuê mặt bằng là bà Trần Ngọc L về thuê mặt bằng diện tích 19,8m^2 để kinh doanh mà nguyên đơn Ủy ban nhân dân phường T tranh chấp yêu cầu thanh lý - là sự kế thừa liên tục từ những hợp đồng thuê mặt bằng để kinh doanh từ trước đó giữa bị đơn là bà L ký với đại diện Ủy ban nhân dân quận Đ qua các thời kỳ, trong đó có "Hợp đồng thuê nhà để kinh doanh" số 011/HĐ ngày 02 tháng 4 năm 1990 được ký kết giữa bà Trần Thị X, chúc vụ Phó Chủ tịch - đại diện cho Ủy ban nhân dân thị trấn Đ (là bên A) với bà Trần Ngọc L (là bên B) như bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày. Và do đến ngày 01/4/1997, thực hiện việc chia tách quận thì Ủy ban nhân dân phường T đã được giao tiếp nhận quản lý ki-ốt mà bà L đang thuê và các bên hiện đang tranh chấp. Xét lời thừa nhận này của các bên trong vụ án là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; nên có căn cứ xác định Ủy ban nhân dân phường T là đơn vị kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ theo quy định tại khoản 4 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ "Hợp đồng thuê nhà để kinh doanh" số 011/HĐ ngày 02 tháng 4 năm 1990 được ký giữa bà Trần Thị X là Phó Chủ tịch - đại diện cho Ủy ban nhân dân thị trấn Đ (là bên A) ký với bà Trần Ngọc L (là bên B) về việc thỏa thuận ký hợp đồng thuê có thể hiện nội dung như sau: "Dãy nhà dịch vụ đồn Công an do Ủy ban nhân dân thị trấn Đ đứng chủ quyền, cử bên A ký hợp đồng cho bên B thuê nhà số 05" và ngoài việc bà L (bên B) phải trả tiền thuê nhà hàng tháng là số tiền tương đương với 01 chỉ vàng 24k theo thời giá từ ngày 25 đến ngày 30 hàng tháng, thì Bên B là bà Trần Ngọc L còn phải đóng tiền thế chân số tiền là 3.195.000 (ba triệu một trăm chín mươi lăm ngàn) đồng, tương đương 01 lượng 05 năm chỉ vàng 24k. Và các bên có thỏa thuận nếu sau này bên B là bà L không sử dụng căn nhà này nữa thì phải báo trước bên A là UBND thị trấn Đ một tháng để bên A trả lại số tiền thế chân. Thời gian hợp đồng này là 04 năm (BL184 và 225).

Tại đơn phản tố ngày 02/02/2015 của bị đơn bà Trần Ngọc L (BL341), cũng như ngày 24/3/2015 bà Trần Ngọc L có nộp đơn phản tố (bổ sung lần 2) (BL345) - nội dung bà L nêu: năm 1995 bà L có đóng tiền thế chân cho UBND số tiền 4.000.000 đồng theo "Thơ mời" của UBND thị trấn Đ, nội dung là "đóng tiền ký quỹ xây dựng ki-ốt 4 triệu đồng (50%) (BL 226 và 243) và để hoàn chỉnh ki-ốt bà L đã phải bỏ ra hơn 50.000.000 đồng; khi chợ bị cháy vào năm 1995 thì ki-ốt bà L thuê bị thiêu hủy, hàng hóa bị tổn thất giá trị hơn 150.000.000 đồng; bà L phải làm lại ki-ốt. Do đó trường hợp UBND phường T lấy lại mặt bằng để cho người khác thuê thì phải bồi thường thỏa đáng cho chúng tôi theo đúng pháp luật. Như vậy, hai đơn phản tố nêu trên của bà L chỉ nêu ra từng khoản tiền, nhưng lại không xác định

cụ thể về số tiền yêu cầu bồi thường là bao nhiêu; Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét giải quyết là phù hợp. Tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm ra thông báo và yêu cầu bà L làm lại đơn phản tố nhưng đã không tiến hành các thủ tục tiếp theo để trả lại đơn yêu cầu phản tố cho bà L là cũng chưa đảm bảo đúng theo các quy định tại Điều 178; Điều 169 Bộ luật tố tụng năm 2005 và Điều 193; Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ "Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể" số 41Q8.000223/HKD ngày 28/3/2002 do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp cho bà Trần Ngọc L (BL301) - xét nội dung cũng chưa thể hiện bị đơn bà L có phải là đại diện cho hộ gia đình gia đình để đăng ký kinh doanh và được cấp phép hay không, nhưng quá trình ký hợp đồng thuê nhà để kinh doanh như Hợp đồng thuê nhà để kinh doanh" số 011/HĐ ngày 02 tháng 4 năm 1990 mà bà L đã ký thể hiện bà L đã có đóng tiền thế chân như đã nêu và phân tích trên, nhưng cấp sơ thẩm chưa xác minh, triệu tập chồng bà L hoặc các thành viên hộ gia đình bà L để làm rõ nhằm xác định người tham gia tố tụng. Ngoài ra ngày 10/9/2017 ông Nguyễn Minh B, sinh năm 1945 là chồng của bà L đã có đơn khiếu nại gửi Tòa án cấp phúc thẩm, khiếu nại về việc cấp sơ thẩm ông không được tham gia vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Đồng thời tại diễn biến phiên tòa ngày 18/9/2017 - nguyên đơn là Uỷ ban nhân dân phường T trình bày cho rằng "Hợp đồng thuê nhà để kinh doanh" số 011/HĐ ngày 02 tháng 4 năm 1990 đã ký mà bà L nêu, đã được thanh lý; cũng như việc cháy chợ vào năm 1995 mà bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã nêu là có thật, nhưng ki-ốt của bị đơn bà L là không bị thiệt hại do cháy - nhưng lại không có tài liệu chứng minh. Trong khi bà Y đại diện theo ủy quyền của bị đơn và cá nhân bà Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lại không thừa nhận và xác định rõ là có yêu cầu bồi thường các khoản thiệt hại đã nêu tại các đơn phản tố và khoản tiền thế chân mà "Hợp đồng thuê nhà để kinh doanh" số 011/HĐ ngày 02 tháng 4 năm 1990 giữa bà với Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, quận Đ đã có thể hiện phải được giải quyết.

Như vậy, những vấn đề về yêu cầu bồi thường và khoản tiền thế chân mà bị đơn nêu ra tại cấp phúc thẩm, được bà Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thống nhất, cũng như việc ông Nguyễn Minh B khiếu nại về việc không được tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm là các tình tiết mới cần phải thu thập chứng cứ để xác định từ cấp sơ thẩm và phải được giải quyết trong cùng một vụ án mới đảm bảo tính toàn diện, triệt để đối với tranh chấp này giữa các bên. Do đó Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét cần phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 113/2017/DSST ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, để chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung như ý kiến tranh luận đề nghị của Luật sư và ý kiến phát biểu đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là phù hợp,

không trái quy định pháp luật. Như vậy cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc hủy án như đã phân tích.

Do hủy án sơ thẩm nên số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết, xác định khi cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án. Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn bà Trần Ngọc L và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Y không phải chịu, mỗi người được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo - kháng nghị, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn - bà Trần Ngọc L và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Ngọc Y;

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 113/2017/DSST ngày 28 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm để xác minh, thu thập chứng cứ giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự sơ thẩm sẽ được giải quyết, xác định khi cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Ngọc L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Y không phải chịu; Mỗi người được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" Số AA/2016/0015305 ngày 03/5/2017 đối với bà Trần Ngọc L và Số AA/2016/0015329 ngày 04/5/2017 đối vời bà Nguyễn Thị Ngọc Y tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- Chi cục THADS quận Đ;
- TAND quận Đ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu (20).

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

Nguyễn Bá Thịnh