| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH LÂM ĐỒNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 06/2020/KDTM-PT
Ngày: 26 - 5 - 2020
V/v: Tranh chấp về hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thanh

*Các Thẩm phán*: Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Lê Thị Vân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Nghị – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Ông Đỗ Văn Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 01/2020/KDTM-PT ngày 03 tháng 01 năm 2020 về việc "*Tranh chấp về hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất*".

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2019/KDTM-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 18/2020/QĐ-PT ngày 25/02/2020 và Thông mở phiên tòa số: 339/TB-PT ngày 04/5/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1967; Cư trú tại: Số 227 thôn L, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng – Có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty trách nhiệm hữu hạn Nhân Phú; Địa chỉ: Khối 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Ngọc Bội, sinh năm 1951; Chức vụ: Giám đốc. Cư trú tại: Chợ Đầu mối Tân Hòa, tổ dân phố 10, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

3.1. Ông Vũ Đình T, sinh năm 1966. Cư trú tại: Số 227 thôn L, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1967. Cư trú tại: Số 227 thôn L, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã Lạc Xuân chứng thực ngày 10/7/2018) – Có mặt.

3.2. Ông Phạm Ngọc L, sinh năm 1976. Cư trú tại: Số 02 đường Lý Chính Thắng, Phường X, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt.

3.3. Ông Phạm Ngọc P, sinh năm 1977. Cư trú tại: Số 86 đường Nguyễn Thái Học, Phường X, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt.

3.4. Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Dịch vụ Sản xuất An Hoàng Nam. Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Thuận 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Thiều Thị Thu T, sinh năm 1969; Chức vụ: Giám đốc. Cư trú tại: Số 19, tổ dân phố Phú Thuận 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng – Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

* *Người kháng cáo*: Bà Đoàn Thị H - Nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm,*

*Nguyên đơn bà Đoàn Thị H trình bày*: Năm 2011, Công ty TNHH Nhân Phú (viết tắt là Công ty Nhân Phú) đã thỏa thuận cho vợ chồng bà thuê đất xây ki ốt kinh doanh trong phạm vi chợ Lạc Xuân. Vợ chồng bà đã ký đơn bốc thăm một lô đất số A1 (trong danh sách Công ty ghi là lô 13B) với Công ty Nhân Phú, lô đất này có vị trí mặt tiền đường đi vào thôn Kinh tế mới Châu Sơn, diện tích 50m$^2$ (rộng 5m, dài 10m), thời hạn thuê là 50 năm, tiền thuê là 180.000.000đ, nhưng không lập hợp đồng bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi thỏa thuận như trên thì vào ngày 29/01/2011 bà đã đặt cọc cho Công ty Nhân Phú số tiền 30.000.000đ, ngày 01/3/2011 bà nộp tiếp số tiền 20.000.000đ, ngày 19/4/2011 bà nộp tiếp số tiền 22.000.000đ. Trong cả 3 lần này người thu tiền đều là ông Phạm Ngọc P, sau khi thu có viết phiếu thu giao cho bà giữ. Riêng chồng bà là ông Vũ Đình T có nộp cho công ty 02 lần tiền; Lần 1: Ngày 25/5/2011 nộp 80.000.000đ, người thu tiền là ông Phạm Ngọc P; Lần 2: Ngày 25/8/2011 nộp số tiền 100.000.000đ, người nhận tiền là ông Phạm Ngọc L, khi nhận tiền ông L có viết giấy nhận tiền giao cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà nhận đất thuê từ cuối tháng 01/2011, đến tháng 03/2011 đã xây kiốt trên toàn bộ diện tích 50m$^2$ và sử dụng đất thuê để kinh doanh cho đến nay. Tuy nhiên, Công ty Nhân Phú không ký hợp đồng thuê đất theo quy định của pháp luật và cũng không làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) đối với diện tích đất đã thuê mặc dù bà đã yêu cầu nhiều lần. Vợ chồng bà đã nộp tổng cộng số tiền 252.000.000đ nhưng đến nay Công ty vẫn không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ thuê cho vợ chồng bà mà Công ty đã sang lại toàn bộ khu chợ Lạc Xuân cho Công ty TNHH ĐT-TM-DV-SX An Hoàng Nam (viết tắt Công ty An Hoàng Nam).

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 50m$^2$, thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ giữa vợ chồng bà với Công ty Nhân Phú là hợp pháp, buộc Công ty Nhân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng địa điểm kinh doanh cho

vợ chồng bà với thời hạn là 50 năm kể từ tháng 01/2011, đồng thời buộc Công ty Nhân Phú phải trả số tiền 72.000.000đ đã nhận thừa cho vợ chồng bà.

*Ý kiến của ông Phạm Ngọc Bội là người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:* Công ty Nhân Phú có thỏa thuận cho vợ chồng ông T, bà H thuê địa điểm kinh doanh tại chợ Lạc Xuân với thời hạn thuê là 20 năm kể từ năm 2011 đến năm 2031, Công ty nhiều lần mời bà H và ông T lên ban quản lý để ký hợp đồng nhưng bà H, ông T đều không đến ký hợp đồng nên giữa hai bên không có hợp đồng thuê nhưng Công ty đã giao đất cho vợ chồng ông T, bà H, sau khi nhận đất vợ chồng ông T, bà H đã xây ki ốt diện tích 50m$^2$ để kinh doanh. Số tiền vợ chồng ông T, bà H nộp cho Công ty là 180.000.000đ chứ không phải 252.000.000đ như vợ chồng ông T, bà H khai, tất cả các lần thu tiền của vợ chồng ông T, bà H đều có phiếu thu, biên nhận. Vào năm 2017, Công ty Nhân Phú đã chuyển nhượng toàn bộ dự án chợ Lạc Xuân cho Công ty An Hoàng Nam và đã bàn giao cả trường hợp thuê của vợ chồng ông T, bà H. Vì vậy, Công ty Nhân Phú không còn quyền hạn, trách nhiệm gì, việc ký hợp đồng để thuê địa điểm kinh doanh sẽ do Công ty TNHH An Hoàng Nam và vợ chồng ông T, bà H thỏa thuận. Nay Công ty Nhân Phú không đồng ý với bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào của vợ chồng ông T, bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty An Hoàng Nam do bà Thiều Thị Thu T đại diện theo pháp luật trình bày:* Vào năm 2017, giữa Công ty An Hoàng Nam và Công ty Nhân Phú đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền thuê đất và quyền khai thác chợ Lạc Xuân (chuyển nhượng toàn bộ dự án chợ Lạc Xuân). Sau khi hai bên thực hiện xong các thủ tục theo quy định của pháp luật, vào ngày 08/11/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 546644, diện tích đất 6.847m$^2$ thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân cho Công ty An Hoàng Nam. Khi Công ty Nhân Phú bàn giao toàn bộ dự án thì cũng đã bàn giao toàn bộ các giấy chứng nhận thuê QSDĐ (thuê ki ốt chợ) đối với các hộ dân đang thuê và sử dụng ki ốt chợ Lạc Xuân. Riêng trường hợp của hộ bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T thì không có giấy chứng nhận thuê QSDĐ. Do đó, Công ty Nhân Phú đã lập văn bản bàn giao thực tế đối với trường hợp của hộ bà Đoàn Thị H cụ thể: Hộ bà H đã nộp tổng cộng 187.000.000đ và đang sử dụng mặt bằng ki ốt số 11A, diện tích 50m$^2$ (5m x 10m), thời gian thuê từ ngày 25/01/2011 đến ngày 25/01/2031.

Việc tranh chấp giữa vợ chồng ông T, bà H với Công ty Nhân Phú thì Công ty An Hoàng Nam không có ý kiến gì. Mặc dù, vợ chồng ông T, bà H chưa có giấy chứng nhận QSDĐ điểm kinh doanh tại chợ Lạc Xuân nhưng Công ty An Hoàng Nam vẫn tiếp tục để cho hộ bà H kinh doanh ki ốt số 11A này đến hết thời gian thuê 20 năm với Công ty Nhân Phú là ngày 25/01/2031. Nếu vợ chồng ông T, bà H đồng ý với ý kiến trong văn bản bàn giao của Công ty Nhân Phú thì Công ty An Hoàng Nam sẽ cấp giấy chứng nhận QSDĐ địa điểm kinh doanh tại chợ Lạc Xuân cho hộ bà H với thời gian hết ngày 25/01/2031.

*Bà Đoàn Thị H là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Đình T trình bày:* Bà và ông Vũ Đình T là vợ chồng, ông T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà.

*Đối với ông Phạm Ngọc P, Phạm Ngọc L*: Mặc dù, Tòa án đã tống đạt, niêm yết hợp lệ các thông báo, giấy triệu tập nhưng ông P, ông L vẫn không đến Tòa án để làm việc.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2019/KDTM-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H đối với bị đơn Công ty TNHH Nhân Phú về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất diện tích 50m$^2$ (rộng 5m, dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa Công ty TNHH Nhân Phú với bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T là hợp pháp. Buộc Công ty Nhân Phú làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng địa điểm kinh doanh cho bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T với thời hạn là 50 năm kể từ tháng 01/2011, đồng thời buộc Công ty TNHH Nhân Phú phải trả số tiền 72.000.000đ đã nhận thừa cho bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T.

Tuyên bố hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất lập bằng hình thức lời nói vào tháng 01/2011 đối với diện tích đất 50m$^2$ (rộng 5m, dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa Công ty TNHH Nhân Phú với bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T là vô hiệu và hủy hợp đồng này.

Buộc bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T có trách nhiệm giao trả cho Công ty TNHH ĐT-TM-DV-SX An Hoàng Nam diện tích đất 50m$^2$ (rộng 5m, dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (*Có sơ đồ hiện trạng đất đo vẽ ngày 04/6/2019 kèm theo*).

Buộc Công ty TNHH Nhân Phú có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T số tiền 103.084.000đ *(Một trăm không ba triệu không trăm tám mươi bốn nghìn đồng).*

Buộc Công ty TNHH ĐT-TM-DV-SX An Hoàng Nam có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T số tiền 46.050.000đ *(Bốn mươi sáu triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).*

Giao cho Công ty TNHH ĐT-TM-DV-SX An Hoàng Nam được quyền sở hữu ki ốt (nhà xây) cấp 4C, diện tích 50m$^2$ tọa lạc trên diện tích đất 50m$^2$ (rộng 5m, dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 22/11/2019, bà H kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2019/KDTM-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất đối với diện tích 50m$^2$, thuộc một

phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ giữa vợ chồng bà với công ty Nhân Phú là hợp pháp, buộc công ty Nhân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng địa điểm kinh doanh cho vợ chồng bà H với thời hạn là 50 năm kể từ tháng 01/2011. Đồng thời buộc công ty Nhân Phú phải trả số tiền 72.000.000đ đã nhận thừa cho vợ chồng bà H.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*: Nguyên đơn bà Đoàn Thị H rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu khởi kiện buộc công ty Nhân Phú phải trả số tiền 72.000.000đ đã nhận thừa cho vợ chồng bà H.

Vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng thuê lại quyền sử dụng địa điểm kinh doanh lô 11A, diện tích 50m$^2$ (5m x 10m), thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ giữa vợ chồng bà H với Công ty Nhân Phú là hợp pháp. Buộc công ty Nhân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng địa điểm kinh doanh lô 11A, diện tích 50m$^2$ (5m x 10m), thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân cho vợ chồng bà với thời hạn là 50 năm kể từ tháng 01/2011 – tháng 01/2061.

Các đương sự còn lại trong vụ án không kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát về việc Thẩm phán và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án Kinh doanh thương mại tại giai đoạn phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Đoàn Thị H rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu buộc công ty Nhân Phú phải trả số tiền 72.000.000đ đã nhận thừa cho vợ chồng bà H. Việc rút một phần yêu cầu kháng cáo của bà H là hoàn toàn tự nguyện, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử kháng cáo đối đối với yêu cầu này.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Đoàn Thị H, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2019/KDTM-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng xác định hợp đồng thuê đất có thời hạn là 20 năm và hợp đồng trên phải thực hiện theo quy định tại Điều 134 Bộ luật dân sự 2005.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phạm Ngọc Bội, bà Thiều Thị Thu T vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt); Ông Phạm Ngọc L, ông Phạm Ngọc P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại về việc *"Tranh chấp về hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất*" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị H thì thấy rằng:

3.1. Đối với việc nguyên đơn bà H yêu cầu Tòa án buộc công ty Nhân Phú phải trả số tiền 72.000.000đ đã nhận thừa cho vợ chồng ông Vũ Đình T, bà

Đoàn Thị H thì tại phiên tòa phúc thẩm bà H rút kháng cáo đối với yêu cầu này. Việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn bà H là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ vào Khoản 5 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu này là phù hợp.

3.2. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh lô số 11A, diện tích thuê là 50m$^2$ (rộng 5m x dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Chợ Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa vợ chồng bà H với công ty Nhân Phú là hợp pháp. Buộc công ty Nhân Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng địa điểm kinh doanh cho vợ chồng bà H với thời hạn là 50 năm kể từ tháng 01/2011 thì thấy rằng:

3.2.1. Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Công ty Nhân Phú có mã số doanh nghiệp là 5800451547 do phòng đăng ký kinh doanh cấp đăng ký lần đầu ngày 12/5/2005, được UBND tỉnh Lâm Đồng cho thuê diện tích đất 6.847m$^2$ thuộc thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ để thực hiện dự án xây dựng chợ Lạc Xuân theo hợp đồng thuê đất số 175/HĐ-TĐ ngày 11/11/2010 (bút lục 116-118). Sau đó, công ty Nhân Phú được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 356599 ngày 31/3/2011 cho công ty Nhân Phú.

3.2.2. Bà Đoàn Thị H được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ gia đình số 42D8001372 đăng ký lần đầu tháng 10/2010, được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận kinh doanh. Năm 2011, vợ chồng ông T, bà H và công ty Nhân Phú đại diện theo pháp luật là ông Phạm Ngọc Bội có xác lập hợp đồng thuê lại địa điểm kinh doanh lô số 11A, diện tích thuê là 50m$^2$ (rộng 5m x dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 06; tọa lạc tại chợ Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Thời hạn thuê theo vợ chồng bà H là 50 năm (tính từ tháng 01/2011) giá thuê là 190.000.000đ. Còn ông B cho rằng thời hạn thuê là 20 năm (tính từ tháng 01/2011). Tuy nhiên, khi thuê hai bên chỉ nói miệng với nhau chứ không lập thành văn bản, không công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Sau khi hai bên thỏa thuận thuê xong thì vợ chồng ông T, bà H đã nhận đất và đã xây dựng ki ốt, nhà xây cấp 4 diện tích 50m$^2$ (5m x 10m) và kinh doanh cho đến nay.

3.2.3. Theo quy định tại Điều 128 Luật đất đai năm 2003 thì "*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã Phường, thị trấn nơi có đất"*.

3.2.4. Theo quy định tại Điều 134 Bộ Luật Dân sự năm 2005 quy định "*Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên. Tòa án, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn: quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu".* Do đó, xét về hình thức hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh lô số 11A, diện tích thuê là 50m$^2$ (rộng 5m x dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Chợ Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa công ty Nhân phú và vợ chồng bà Đoàn Thị H

không tuân thủ về nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 122, 124, 134, 714 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4]. Về thời hạn thuê: Vợ chồng ông T, bà H cho rằng thời hạn thuê địa điểm kinh doanh là 50 năm tính từ 01/2011 nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh, còn ông B chỉ thừa nhận thời hạn thuê địa điểm kinh doanh là 20 năm tính từ tháng 01/2011. Qua xác minh những hộ cùng thuê địa điểm kinh doanh tại chợ Lạc Xuân của công ty Nhân Phú để kinh doanh (có vị trí cạnh địa điểm kinh doanh của bà H) thì thời hạn thuê và giá tiền thuê không giống nhau. Tùy theo thỏa thuận giữa các hộ với công ty Nhân Phú chứ không có giá thuê và thời gian thuê thống nhất.

[5]. Về giá thuê: Vợ chồng ông T, bà H cho rằng giá thuê là 180.000.000đ. Tại bút lục 71 ông B thừa nhận đã nhận của vợ chồng ông T, bà H tổng cộng là 187.000.000đ. Tại bút lục số 47, 48 giữa bà H, ông B thống nhất giá thuê là 190.000.000đ. Còn bà Thiều Thị Thu T trình bày khi nhận bàn giao thì công ty Nhân Phú đã lập văn bản bàn giao thực tế đối với trường hợp của hộ bà Đoàn Thị H đã nộp tổng cộng 187.000.000đ. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không tranh chấp về số tiền thuê nên không đặt ra để xem xét.

[6]. Ngoài ra, công ty An Hoàng Nam là công ty nhận chuyển giao toàn bộ dự án chợ Lạc Xuân do công ty Nhân Phú bàn giao lại, trong đó có cả trường hợp thuê ki ốt của bà H. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H vẫn có nguyện vọng được tiếp tục thuê địa điểm kinh doanh lô số 11A, còn bị đơn công ty Nhân Phú và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan công ty An Hoàng Nam cũng đồng ý để nguyên đơn tiếp tục thuê địa điểm kinh doanh nêu trên, không tranh chấp về số tiền thuê chỉ tranh chấp về thời hạn thuê. Nguyên đơn vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Đoàn Thị H cho rằng thời hạn thuê là 50 năm nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh còn công ty Nhân Phú và công ty An Hoàng Nam chỉ thừa nhận thời hạn thuê là 20 năm và sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng địa điểm kinh doanh ki ốt số 11A tại chợ Lạc Xuân vợ chồng ông T, bà H. Do đó, có căn cứ xác định bà H thuê ki ốt của công ty Nhân Phú với thời hạn thuê là 20 năm kể từ tháng 01/2011 đến tháng 01/2031. Việc các đương sự đều muốn tiếp tục thuê và cho thuê địa điểm kinh doanh ki ốt số 11A tại chợ Lạc Xuân để tiếp tục kinh doanh là hoàn toàn tự nguyện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H liên quan đến việc tiếp tục được thuê địa điểm kinh doanh ki ốt số 11A là không có căn cứ, không đúng với nguyện vọng của các đương sự, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

[7]. Từ những phân tích trên cho thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H về việc công nhận hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh ki ốt số 11A với diện tích 50m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 458, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Lạc Xuân, huyện Đ để làm địa điểm kinh doanh là chưa chính xác. Cần chấp nhận một phần kháng cáo và một phần yêu cầu khởi kiện của bà H để sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thuê này trong thời hạn thuê 20 năm và hộ bà H cùng công ty An

Hoàng Nam có trách nhiệm hoàn thiện hình thức hợp đồng thuê theo quy định của pháp luật.

[8]. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn vợ chồng ông T, bà H phải chịu 1.200.000đ tiền chi phí tố tụng (số tiền này vợ chồng ông T, bà H đã nộp đủ và đã được Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết toán xong).

[9]. Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn nên bà H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến số tiền 72.000.000đ.

*Vì các lẽ trên*,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị H, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 02/2019/KDTM-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị H đối với bị đơn công ty TNHH Nhân Phú về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thuê lại địa điểm kinh doanh lô số 11A Chợ Lạc Xuân, diện tích 50m$^2$ (rộng 5m x dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng giữa công ty TNHH Nhân Phú với bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T.

1.1. Buộc công ty An Hoàng Nam có trách nhiệm hoàn tất thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng địa điểm kinh doanh lô số 11A chợ Lạc Xuân, diện tích 50m$^2$ (rộng 5m x dài 10m), thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ, cho vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Đoàn Thị H với thời hạn thuê là 20 năm kể từ tháng 01/2011 đến tháng 01/2031.

1.2. Bà Đoàn Thị H, ông Vũ Đình T được tiếp tục sử dụng địa điểm kinh doanh lô số 11A chợ Lạc Xuân, diện tích 50m$^2$ (rộng 5m x dài 10m) thuộc một phần thửa 458, tờ bản đồ số 6, xã Lạc Xuân, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. *(Có sơ đồ hiện trạng đất đo vẽ ngày 04/6/2019 kèm theo*).

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà Đoàn Thị H về việc yêu cầu công ty TNHH Nhân Phú phải trả số tiền 72.000.000đ đã nhận thừa cho vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Đoàn Thị H.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Đoàn Thị H phải chịu 1.200.000đ tiền chi phí tố tụng (bà H đã nộp đủ và Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết toán xong).

4. Về án phí: Bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Buộc bà Đoàn Thị H phải chịu 3.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 2.100.000đ tiền tạm ứng án phí mà bà H đã tạm nộp theo các biên lai thu số AA/2016/0004963 ngày 07/5/2018 và số tiền 2.000.000đ theo biên lai thu số AA/2016/0016018 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án

dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho bà Đoàn Thị H 500.000đ *(năm trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí còn dư.

*Trường hợp bản án 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 điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND huyện Đ (02);
- Thi hành án dân sự H. Đơn Dương (02);
- Phòng KTNV&THA
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

**Nguyễn Văn Thanh**

**Các thẩm phán** **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**