

**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: **708** /2020/KDTM-PT
Ngày: 22/7/2020
V/v tranh chấp hợp đồng cho thuê
mặt bằng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Chinh.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Đoan Trang
Bà Hà Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Phương- Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 6 và ngày 22 tháng 7 năm 2020 tại Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41 /2020/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng cho thuê mặt bằng.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2019/KDTM-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1641/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5493/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tổng công ty D

Địa chỉ: số 23 đường L, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Xuân D – sinh năm 1991

Địa chỉ: 281/66/14 đường L, Phường M, quận T, Thành phố H (có mặt)

(Giấy uỷ quyền ngày 03/4/2020 của Tổng công ty D)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Mỹ C - sinh năm 1958

Địa chỉ: số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Tiến T- sinh năm 1984

Địa chỉ: số 5/10 đường B, khu phố 8, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Văn bản uỷ quyền có số công chứng 18275 do Phòng Công chứng số 3, Thành phố HCM nhận ngày 01/7/2019 và văn bản uỷ quyền có số công chứng 44972 do Phòng Công chứng số 3, Thành phố HCM nhận ngày 26/12/2018)

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

3.1 Ông Nguyễn Ngọc T1- sinh năm 1955

Địa chỉ: số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2 Công ty T3

Địa chỉ: số 24 đường K, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đặng Trường T4- sinh năm 1953

Địa chỉ: số 79/9 đường M, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

(Văn bản uỷ quyền số 14/2020/GUQ-DL ngày 10/3/2020 của Công ty T4)

3.3 Trung tâm P

Địa chỉ: số 02 đường P, phường P, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Lâm Bội M- sinh năm 1982 (có mặt)

2. Ông Trần Đăng H - sinh năm 1979 (có mặt)

(Văn bản uỷ quyền số 242/UQ-PTQĐ-TCHC ngày 09/4/2020 của Trung tâm P)

Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn - Tổng công ty D

2. Bị đơn - Bà Trần Thị Mỹ C .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/11/2017 và trong quá trình tố tụng tại tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Tổng công ty D trình bày:

Ngày 08/5/2000, Công ty TNHH Một thành viên dịch vụ du lịch T4 (nay là Công ty cổ phần dịch vụ du lịch T4, sau đây gọi tắt là Công ty T4) và bà Trần Thị Mỹ C đã ký hợp đồng thuê mặt bằng số 10/HĐ-DL về việc thuê mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn hợp đồng là 02 năm từ năm 2000 đến năm 2002. Mục đích bà C thuê mặt bằng là để kinh doanh.

Ngày 07/3/2002, Công ty T4 và bà C tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng số 27/HĐ-DL về việc thuê mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn hợp đồng là 02 năm từ năm 2002 đến năm 2004. Trong các hợp đồng thuê không thể hiện hiện trạng mặt bằng lúc cho thuê chỉ ghi diện tích hiện hữu là 2053 m², diện tích dự kiến sau quy hoạch 1357 m². Bên thuê không được phép cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích đang thuê. Khi sửa chữa, cải tạo mặt bằng bên thuê phải gửi cho bên cho thuê hồ sơ sửa chữa, mọi chi phí bên thuê chịu. Khi hết hạn hợp đồng, phần cải tạo, sửa chữa này được giao lại cho bên cho thuê mà không đòi bồi hoàn, riêng phần xây dựng nhà xưởng vì kèo bên thuê được tháo dỡ. Bên thuê chịu trách nhiệm về cư trú, các điều kiện về sử dụng lao động ... theo quy định của pháp luật, nhà nước.

Sau khi hợp đồng số 27/HĐ-DL ngày 07/3/2002 hết hạn, Công ty T4 và bà C liên tục gia hạn hợp đồng cho đến tháng 8 năm 2014. Ngày 19/9/2014 Công ty T4 và bà C ký hợp đồng số 55/HĐ-DL với thời hạn thuê là 03 tháng từ ngày 01/10/2014 đến ngày 31/12/2014 về việc Công ty T4 cho bà C tạm sử dụng mặt bằng tại số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T. Điều 3 của hợp đồng số 55/HĐ-DL đã ghi nhận: Bên thuê không được cho người khác thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích đang thuê. Khi sửa chữa mặt bằng bên thuê phải gửi cho bên cho thuê hồ sơ sửa chữa, mọi chi phí bên thuê chịu. Khi hết hạn hợp đồng, phần cải tạo, sửa chữa này được giao lại cho bên cho thuê mà không đòi bồi hoàn, riêng phần xây dựng nhà xưởng vì kèo bên thuê được tháo dỡ. Bên thuê chịu trách nhiệm về cư trú. Các điều kiện về sử dụng lao động ... theo quy định của pháp luật, nhà nước.

Ngày 25/12/2014, Công ty T4 và bà C ký phụ kiện hợp đồng số 76/PKHĐ-DL điều chỉnh giá thuê mặt bằng là 20.900.000 đồng/tháng.

Ngày 12/5/2016, Công ty T4 và bà C ký văn bản thanh lý hợp đồng số 23/TLHĐ-DL nội dung thanh lý hợp đồng số 55/HĐ-DL. Văn bản thanh lý hợp đồng ghi nhận bà C đã thanh toán tiền thuê mặt bằng đầy đủ đến ngày 31/5/2016, số tiền ký quỹ 20.900.000 đồng sẽ được chuyển giao về cho Tổng công ty D (sau đây gọi tắt là Công ty D). Cùng ngày 12/5/2016 Công ty D, Công ty T4 và bà C đã có biên bản bàn giao ba bên số 132/BB-DL về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố Huế cho Công ty D. Biên bản thanh lý không ghi nhận thời điểm bà C phải bàn giao mặt bằng. Ngày 18/11/2016 Công ty D và bà C đã ký biên bản bàn giao mặt bằng theo chỉ đạo của đoàn kiểm tra của Ủy ban nhân dân quận T tại biên bản kiểm tra ngày 17/8/2016. Theo đó bà C có trách nhiệm bàn giao mặt bằng trước ngày 31/12/2016. Nếu bà C bàn giao mặt bằng trước ngày 31/12/2016 thì bà C sẽ được miễn tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/6/2016 đến ngày 31/12/2016 với số tiền là 146.300.000 đồng, nếu bàn giao mặt bằng sau ngày 31/12/2016 thì bà C không được miễn tiền thuê mặt bằng và phải bàn giao mặt bằng hạn cuối vào ngày 31/01/2017 nhưng bà C vẫn không thực hiện.

Ngày 24/10/2017 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành quyết định số 5665/QĐ-UBND yêu cầu Công ty D phải bàn giao mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H về cho Trung tâm P, tuy nhiên đến nay Công ty D vẫn chưa bàn giao được do hiện nay người thuê đất là bà C không đồng ý bàn giao mặt bằng và trả tiền thuê mặt bằng.

Do đó, Công ty D khởi kiện bà Trần Thị Mỹ C với các yêu cầu như sau:

+ Yêu cầu bà Trần Thị Mỹ C và ông Nguyễn Ngọc T1 giao trả mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H cho Công ty D với diện tích là 1357m² theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003/1a/QSDĐ/1184/UB ngày 29/3/2000 do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp.

+ Thanh toán cho Công ty D số tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/6/2016 đến 30/11/2019 và tiền lãi chậm trả, số tiền cụ thể như sau:

Tiền thuê mặt bằng là 20.900.000 đồng/tháng x 42 tháng = 877.800.000 đồng.

Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 01/6/2016 đến 30/11/2019 theo mức lãi suất 0,83%/tháng với số tiền là 156.643.410 đồng.

Tổng cộng số tiền bà C phải trả là 1.034.443.410 đồng.

Theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/10/2018 thì hiện trạng vị trí các công trình xây dựng như sau: vị trí (1) là cửa hàng điện thoại, vị trí (6) là quán ăn, quán lẩu, giải khát, vị trí (5) là bà C hiện sinh sống, vị trí (8) là kho nhôm nhựa, vị trí (7) là sân, vị trí (9) là cơ sở thép Ngọc Minh.

Về các yêu cầu phản tố của bà C, Công ty D không đồng ý vì không có căn cứ và vi phạm thời hạn đưa ra yêu cầu phản tố, bị đơn đã đưa ra yêu cầu phản tố sau khi Toà án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải lần thứ nhất.

Tại đơn phản tố ngày 28/12/2018 và lời trình bày của đại diện theo uỷ quyền của bà Trần Thị Mỹ C trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà:

- Quá trình các bên ký kết hợp đồng, phụ kiện hợp đồng, thoả thuận bàn giao mặt bằng, tiền thuê mặt bằng hàng tháng và quá trình trả tiền thuê mặt bằng đề nghị Toà án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, bị đơn không có ý kiến. Biên bản thanh lý hợp đồng số 23/TLHD- DL ngày 12/5/2016 bà C không ký. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003/1a/QSDĐ/1184/UB được cấp thì mục đích sử dụng đất là trạm bán lẻ xăng dầu nhưng Công ty T4 lại cho bà C thuê mặt bằng là đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng cho thuê mặt bằng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

- Bà C không đồng ý với yêu cầu của Công ty D và bà C có yêu cầu phản tố như sau: Ngày 08/5/2000 bà C và Công ty T4 đã ký kết hợp đồng thuê mặt bằng số 10/HĐ-DL về việc thuê mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H với diện tích là 2053m², diện tích dự kiến sau quy hoạch là 1357m², thời hạn thuê 02 năm từ ngày 01/6/2000 đến ngày 01/6/2002. Ngày 12/5/2000 bà C và Công ty T4 đã ký biên bản bàn giao hiện trạng số 09/DV-DL. Tuy nhiên, điều kiện cơ sở vật chất của mặt bằng không đủ để bà C đưa vào hoạt động theo chức năng ngành nghề nên ngày 15/7/2000 bà C đã gửi đơn xin xây dựng lắp đặt nhà xưởng sửa chữa ô tô kèm theo sơ đồ xin phép xây dựng nhà xưởng. Ngày 20/7/2000 Công ty T4 đã đồng ý để bà C tiến hành xây dựng nhà xưởng. Mặt khác trong tổng diện tích đất thuê 2053m² có 800m² là ao nước sâu 2m, bà C đã tiến hành san lấp để xây dựng nhà xưởng. Việc san lấp mặt bằng xây dựng nhà xưởng, bà C đều xin phép công ty và được chấp thuận. Nay Công ty D yêu cầu bà C trả lại mặt bằng nhưng không đền bù phần công sức đóng góp xây dựng của bà C là xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của bà C. Do đó, bà C đề nghị Công ty D thanh toán cho bà C các chi phí sau:

+ Chi phí san lấp 800 m² đất ao sâu 2m và chi phí san lấp mặt bằng là 200.000.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng các công trình, nhà xưởng gồm: 01 gara sửa xe ô tô; 01 quán cà phê; 01 quán lẩu; 01 cơ sở sửa xe honda; 01 cơ sở bán điện thoại di động; 01 cơ sở uốn ống; 01 cơ sở bán sắt; 01 cơ sở làm cửa sắt; 01 cơ sở làm routine (gầm) xe ô tô; 01 dãy nhà 06 phòng cho nhân viên ở với tổng chi phí xây dựng là 800.000.000 đồng.

- Bà C thuê mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H để kinh doanh. Hiện nay trên mặt bằng này một phần bà C kinh doanh, một phần bà C cho thuê lại và một phần do người khác quản lý (phần của bà Gu Singletter Mai xây dựng cơ sở thép Ngọc Minh được thể hiện ở vị trí (9) trên bản vẽ hiện trạng do Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 15/10/2018).

- Đề nghị Toà án làm rõ diện tích tại thời điểm bà C thuê mặt bằng là 2053 m², diện tích sau quy hoạch là 1357m², diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1357m². Tuy nhiên theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/10/2018 thì diện tích hiện nay bà C đang quản lý là 1252,3m².

- Đề nghị Toà án triệu tập bà Gu Singletter Mai tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vì trong phần đất bà C thuê tại số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H thì bà Gu Singletter Mai xây dựng và quản lý cơ sở thép Ngọc Minh.

- Phiếu xác minh tình trạng cư trú tại địa chỉ số 195/3 đường Quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức do Toà án thu thập không thể hiện có bao nhiêu người đang cư trú, tuy nhiên hiện tại có rất nhiều người đang cư trú trên đất. Nếu bà C phải trả lại mặt bằng trên sẽ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của họ. Do đó, đề nghị Toà án xác minh thực tế những người đang cư trú.

- Biên bản định giá ngày 23/10/2019 của hội đồng định giá chỉ định giá các công trình xây dựng trên đất, không định giá chi phí san lấp ao, san lấp mặt bằng. Việc định giá là do Toà án ra quyết định, bà C không có yêu cầu, tuy nhiên Hội đồng định giá không định giá chi phí san lấp ao, san lấp mặt bằng đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C .

Ông Nguyễn Ngọc T1 có đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà:

Ông T thống nhất với ý kiến của bà C và không bổ sung gì thêm.

Công ty cổ phần dịch vụ du lịch T4 có đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà:

Công ty cổ phần dịch vụ du lịch T4 (được chuyển đổi từ Công ty TNHH một thành viên dịch vụ du lịch T4). Căn cứ vào những hợp đồng cho thuê mặt bằng của Công ty T4 với bà C trước đây thì không có cơ sở nào giải quyết yêu cầu của bà C. Đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Trung tâm P có đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà:

Trung tâm P không có ý kiến gì về việc khởi kiện của Công ty D. Theo quyết định số 5665/QĐ-UBND ngày 24/10/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì Trung tâm P chỉ nhận bàn giao mặt bằng khi Công ty D bàn giao mặt bằng cho Trung tâm.

Với nội dung trên, Tại Bản án sơ thẩm số 88/2019/KDTM-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

- Căn cứ Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí Toà án năm 2009;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Buộc bà Trần Thị Mỹ C và ông Nguyễn Ngọc T1 trả lại cho Công ty D mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H với diện tích 1252,3m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/10/2018.

2. Buộc bà Trần Thị Mỹ C thanh toán cho Tổng công ty D số tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01/6/2016 đến ngày 29/11/2019 và tiền lãi với tổng số tiền là 1.011.664.347 (một tỷ không trăm mười một triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn ba trăm bốn mươi bảy) đồng.

Kể từ ngày Tổng công ty D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thị Mỹ C còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty D với số tiền là 22.779.063 (hai mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn không trăm sáu mươi ba) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Mỹ C về việc yêu cầu Tổng công ty D thanh toán chi phí san lấp mặt bằng, san lấp ao và chi phí xây dựng tại mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị Mỹ C .

Tổng công ty D phải chịu án phí là 3.000.000 (ba triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Tổng công ty D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0037646 ngày 27/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức. Hoàn lại cho Tổng công ty D số tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.562.063 (sáu triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn không trăm sáu mươi ba) đồng.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn - bà Trần Thị Mỹ C đã nộp đơn kháng cáo ngày 10/12/2019 với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 88/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đến ngày 13/12/2019 nguyên đơn - Tổng công ty D nộp đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Trần Thị Mỹ C và ông Nguyễn Ngọc T1 trả lại cho Công ty D mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H với diện tích 1252,3m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/10/2018 là không phù hợp chứng cứ khách quan vì thiếu 104,7m² so với diện tích bàn giao ban đầu, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm tuyên buộc bà C giao trả mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T với diện tích là

1357m² theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003/1a/QSĐĐ/1184/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 29/3/2000.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ C trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích đất chênh lệch 104,7m² hiện nay đang nằm ở đâu, không giáp ranh bản vẽ hiện trạng thực tế với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003/1a/QSĐĐ/1184/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 29/3/2000. Mặt khác tòa án cấp sơ thẩm không xác minh và đưa những người đang sống và những hộ đang kinh doanh trên phần đất tranh chấp vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:* Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là không có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên các phần quyết định của bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Sau khi nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nay các bên không tự hòa giải với nhau được về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng hoạt động kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, đối tượng tranh chấp là bất động sản tại số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H nên Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức xét xử sơ thẩm là đúng quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35 và Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015; Kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là hợp lệ, nên Tòa kinh tế Tòa án nhân dân Thành phố H giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 08/5/2000, Công ty T4 và bà Trần Thị Mỹ C đã ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 10/HĐ-DL về việc Công ty T4 cho bà C “thuê nguyên hiện trạng mặt bằng Bình Triệu số 195/3 phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh” với “diện tích hiện hữu: 2053 m², diện tích dự kiến sau quy hoạch: 1357 m²”. Thời hạn hợp đồng 02 năm. Bên thuê không được phép cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích đang thuê. Khi sửa chữa, cải tạo mặt bằng bên thuê phải gửi cho bên cho thuê hồ sơ sửa chữa, mọi chi phí bên thuê chịu. Khi hết hạn hợp đồng, phần cải tạo, sửa chữa này được giao lại bên cho thuê mà không đòi bồi hoàn, riêng phần xây dựng nhà xưởng vì kèo bên thuê được tháo dỡ. Bên thuê chịu trách nhiệm về cư trú, các điều kiện về sử dụng lao động ... theo quy định của pháp luật, nhà nước.

Đến ngày 07/3/2002, Công ty T4 và bà C tiếp tục ký tiếp hợp đồng thuê mặt bằng số 27/HĐ-DL cũng với nội dung như Hợp đồng số 10/HĐ-DL ngày 8/5/2000 với thời hạn 2 năm.

Sau đó, giữa Công ty T4 và bà C đã nhiều lần ký các phụ kiện hợp đồng để gia hạn thời gian thuê và số tiền cho thuê hàng tháng.

Ngày 25/5/2008, giữa Công ty T4 và bà C đã ký biên bản thanh lý hợp đồng số 20/BBTLHĐ-DL về việc thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng số 27/HĐ-DL ngày 07/3/2002.

Ngày 19/9/2014, hai bên tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng số 55/HĐ-DL về việc Công ty T4 đồng ý để bà C tạm sử dụng nguyên hiện trạng mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H, thời hạn hợp đồng 03 tháng, từ ngày 01/10/2014 đến ngày 31/12/2014, giá thuê 19.000.000 đồng/tháng.

Sau đó hai bên nhiều lần ký các phụ kiện hợp đồng để gia hạn thời gian thuê và số tiền cho thuê hàng tháng, trong đó có phụ kiện hợp đồng số 64A/PKHĐ-DL ngày 25/9/2015 điều chỉnh giá thuê là 20.900.000 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng là 01 tháng từ ngày 01/10/2015 đến ngày 31/10/2015.

Ngày 12/5/2016, giữa Công ty T4 và bà C đã ký biên bản thanh lý hợp đồng số 23/BBTLHĐ-DL về việc thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng số 55/HĐ-DL ngày 19/9/2014 và các phụ kiện hợp đồng liên quan. Cùng ngày 12/5/2016 Công ty D, Công ty T4 và bà C đã ký biên bản bàn giao ba bên số 132/BB-DL về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H về cho Công ty D.

Ngày 18/11/2016, giữa Công ty D và bà C đã ký bản thoả thuận bàn giao mặt bằng. Theo đó bà C có trách nhiệm bàn giao mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H cho Công ty D trước ngày 31/12/2016.

Ngày 24/10/2017 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành quyết định số 5665/QĐ-UBND yêu cầu Công ty D phải bàn giao các mặt bằng do Công ty D đang quản lý, trong đó có mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H về cho Trung tâm P tiếp nhận, quản lý.

Do bà C vẫn chưa giao trả mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H cho Công ty D là vi phạm thỏa thuận của các bên làm ảnh hưởng đến kế hoạch sử dụng đất công của Nhà nước nên việc tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử buộc bà Trần Thị Mỹ C và ông Nguyễn Ngọc T1 trả lại cho Công ty D mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H với diện tích 1252,3m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/10/2018 là có cơ sở.

Việc nguyên đơn và bị đơn kháng cáo cho rằng tòa án cấp sơ thẩm căn cứ bản vẽ hiện trạng vị trí (do bà C hướng dẫn ranh đo vẽ) do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/10/2018 để tuyên buộc bà Trần Thị Mỹ C và ông Nguyễn Ngọc T1 trả lại cho Công ty D mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H với diện tích 1252,3m² là không đúng với các hợp đồng cho thuê mặt bằng mà các bên đã ký kết. Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận tại các hợp đồng cho thuê mặt bằng nêu trên đều không thể hiện cho thuê mặt bằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003/1a/QSĐĐ/1184/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 29/3/2000 và khi nhận mặt bằng hai bên không tiến hành bàn giao cụ thể ranh giới hiện trạng thực tế diện tích thuê. Từ thời điểm đó đến nay vợ chồng bà C nhận thuê toàn bộ mặt bằng, đây là phần diện tích riêng biệt không chồng lấn với đất của các chủ

sở hữu khác. Theo bị đơn khai đến năm 2007 nhà nước đã giải phóng mặt bằng làm đường Phạm Văn Đ lấn vào phần diện tích mặt bằng bà C thuê. Do đó theo yêu cầu của tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã ký hợp đồng với Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H để Trung tâm đo đạc bản đồ thực hiện việc đo đạc, lập bản đồ hiện trạng vị trí của toàn bộ mặt bằng thuê. Chính nguyên đơn đã cung cấp cho Trung tâm đo đạc bản đồ toàn bộ các văn bản giấy tờ có liên quan đến khu đất và bị đơn là bà C là người trực tiếp hướng dẫn ranh giới mặt bằng để Trung tâm đo đạc bản đồ lập Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 15/10/2018. Sau khi biết được kết quả các bên không phản đối và không ai yêu cầu đo vẽ lại diện tích thực tế do đó việc Công ty D kháng cáo yêu cầu trả lại mặt bằng với diện tích là 1357m² theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00003/1a/QSĐĐ/1184/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 29/3/2000 là không phù hợp với diện tích thực tế hiện nay bà C đang quản lý sử dụng là 1252,3m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã đo vẽ nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Căn cứ công văn số 272/KT ngày 10/6/2020 của Phòng Kinh tế Ủy ban nhân dân quận T trả lời xác minh theo yêu cầu của Tòa án Thành phố H đã xác định tại địa chỉ số 195/3 Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H chỉ có 1 hộ đang hoạt động kinh doanh là hộ kinh doanh Thanh Hùng do bà Trần Thị Mỹ C đại diện, còn hộ kinh doanh Sắt thép M chưa thực hiện việc đăng ký kinh doanh. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của bị đơn cũng không cung cấp được họ tên và địa chỉ của những người mà bị đơn cho rằng hiện đang sinh sống và kinh doanh tại mặt bằng trên. Do đó kháng cáo của bị đơn cho rằng tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng vì không triệu tập những người đang sinh sống tại mặt bằng tranh chấp vào tham gia tố tụng là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị căn cứ Điều 263 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo quy định tại Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Vì các lẽ trên.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

QUYẾT ĐỊNH

I. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - Tổng công ty D và bị đơn - bà Trần Thị Mỹ C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 88/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

- Căn cứ Điều 166, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án năm 2009;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Buộc bà Trần Thị Mỹ C và ông Nguyễn Ngọc T1 trả lại cho Công ty D mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H với diện tích 1252,3m² theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 15/10/2018.

2. Buộc bà Trần Thị Mỹ C thanh toán cho Tổng công ty D số tiền thuê mặt bằng còn nợ từ ngày 01/6/2016 đến ngày 29/11/2019 và tiền lãi với tổng số tiền là 1.011.664.347 (một tỷ không trăm mười một triệu sáu trăm sáu mươi bốn ngàn ba trăm bốn mươi bảy) đồng.

Kể từ ngày Tổng công ty D có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Trần Thị Mỹ C còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty D với số tiền là 22.779.063 (hai mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi chín ngàn không trăm sáu mươi ba) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Mỹ C về việc yêu cầu Tổng công ty D thanh toán chi phí san lấp mặt bằng, san lấp ao và chi phí xây dựng tại mặt bằng số 195/3 đường Q, khu phố 3, phường H, quận T, Thành phố H.

5. Về án phí:

- Tổng công ty D phải chịu án phí KDTM sơ thẩm là 3.000.000 (ba triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Tổng công ty D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0037646 ngày 27/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức. Hoàn lại cho Tổng công ty D số tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.562.063 (sáu triệu năm trăm sáu mươi hai ngàn không trăm sáu mươi ba) đồng.

- Miễn án phí KDTM sơ thẩm cho bà Trần Thị Mỹ C.

- Tổng công ty D phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí KDTM phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0056379 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Thủ Đức thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Mỹ C phải chịu án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) nhưng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí KDTM phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0056336 ngày 16/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Thủ Đức thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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;
- TAND quận Thủ Đức;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Chinh