

Bản án số: **12/2021/DS-PT**
Ngày: 26-01-2021
V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh
Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Hòa
Ông Nguyễn Văn Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 226/2020/QĐXXPT-DS ngày 01/12/2020; các Quyết định hoãn phiên tòa vào ngày 15/12/2020 và ngày 07/01/2021, giữa:

+ *Nguyên đơn:* Bà Bùi Lê Minh H, sinh năm 1976; Trú tại: Khu phố 1, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt”

Người đại diện diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tô Văn D, sinh năm 1985; Trú tại: Thôn 10, xã H, huyện R, tỉnh Bình Phước (Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Nguyễn H công chứng số 8879, quyền số 04-2020TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2020). Ngày 09/12/2020, ông D có văn bản thông báo chấm dứt nhận ủy quyền của nguyên đơn.

+ **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1978; “Vắng mặt”
2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976; “Đề nghị xét xử vắng mặt”

Cùng trú tại: Khu phố L, phường P, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1: Bà Nguyễn Thị P (Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng BP công chứng số 10069, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2020) “Vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P: Ông Bùi Gia N, sinh năm 1976; Địa chỉ liên hệ: 455 Quốc lộ 14, phường B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (Theo Giấy ủy quyền được Phòng công chứng số 1 công chứng số 5460, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020) “Có mặt”

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Đình Tr, sinh năm 1979; Bà Đặng Thị Thu V, sinh năm 1983; Cùng trú tại: Đường ĐT 741, tổ 1, khu phố 1, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Tên viết tắt: VPBank

Địa chỉ: 89 Láng Hạ, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của VPBank: Ông Lê Việt Th, chức vụ: Giám đốc Trung tâm SME Thủ Đức kiêm Phó Giám đốc VPBank chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh; bà Nguyễn Thị Thanh H2, chức vụ: Giám đốc Khách hàng Doanh nghiệp - Trung tâm SME Thủ Đức (Theo văn bản ủy quyền số 240/2020/UQ-TGD ngày 16/11/2020) “Đều vắng mặt”

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị H1

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Lê Minh H và Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/11/2016, bà Bùi Lê Minh H cùng bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị H1 ký kết Hợp đồng thuê quyền sở hữu công trình xây dựng được Văn phòng công chứng (VPCC) HC công chứng số 00003394, quyền số 03-2015TP/CC-SCC/HĐGD tại (sau đây viết tắt là Hợp đồng thuê công trình). Thời hạn thuê là 06 năm 06 tháng (kể từ ngày 26/11/2016 đến hết ngày 26/5/2023). Thỏa thuận với giá thuê là 100.000.000đ/06 tháng kể từ ngày 26/11/2016 đến hết ngày 25/5/2017; 220.000.000đ/01 năm kể từ ngày 26/5/2017 đến hết ngày 25/5/2018 và 240.00.000đ/01 năm kể từ ngày 26/5/2018 đến hết ngày 26/5/2023.

Tại đơn khởi kiện bà H cho rằng: Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê công trình, bên thuê đã tự thay đổi kết cấu công trình xây dựng, vi phạm điều khoản cam kết của Hợp đồng thuê công trình mà không có thương lượng với bà H, nên bà H yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê công trình đã công chứng, buộc bà H1 và bà P phải trả lại công trình xây dựng đã thuê và không yêu cầu bồi thường. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định nhận thấy bị đơn (bên thuê tài sản) sử dụng tài sản thuê không bảo quản làm cho công trình xuống cấp trầm trọng và sử dụng tài sản thuê làm nơi sản xuất là không đúng mục đích thuê theo Hợp đồng thuê công trình đã ký kết. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê công trình giữa bà H với bà P, bà H1.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P và Người đại diện bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý với ý kiến đại diện nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng tài sản thuê làm cho công trình xuống cấp trầm trọng vì bị đơn có lập Vi bằng ngày 08/10/2019 có nội dung ghi nhận kết cấu và tình trạng công trình xây dựng đang thuê. Còn việc nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng tài sản thuê làm nơi sản xuất là không đúng mục đích thuê theo Hợp đồng thuê công trình đã ký kết thì bị đơn không đồng ý. Vì từ khi thuê tài sản bị đơn đã sử dụng tài sản thuê để kinh doanh, sản xuất và ở, bà H đều biết nhưng không có ý kiến gì. Đến nay, do đã chuyển nhượng đất và nhà cho người khác, nên nguyên đơn mới lấy lý do sử dụng tài sản thuê không đúng mục đích để yêu cầu hủy Hợp đồng thuê công trình đối với bị đơn là không đúng, vì hai bên không có giao kèo về việc cấm sản xuất, nếu cấm sản xuất thì bị đơn không dám thuê tài sản của nguyên đơn với giá trị hợp đồng hàng tháng cao như vậy. Hơn nữa, bị đơn chỉ mua gỗ ép, ván ép và gỗ ghép về để cắt, đóng đồ theo yêu cầu của tùy từng khách hàng.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại công trình xây dựng đã thuê thì bị đơn không đồng ý. Nếu nguyên đơn vẫn yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng thuê công trình thì bị đơn yêu cầu bà H thu mua lại toàn bộ số hàng tại cơ sở mà bà H1 và bà P đang kinh doanh, sản xuất và ở theo giá gốc nhập hàng vào khoảng 06 tỷ đồng. Số hàng này được xuất nhập, mua bán, sản xuất theo nhu cầu của khách hàng và đại lý cung cấp đối với cửa hàng mà không có hóa đơn xuất nhập hay theo dõi sổ sách, nên bị đơn không có chứng từ hàng hóa để cung cấp cho Tòa án. Bị đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành kê khai tài sản tại cơ sở kinh doanh này, vì số tài sản trong cửa hàng thay đổi thường xuyên hàng ngày theo phương thức mua đứt bán đoạn, nhận tiền thì bàn giao tài sản, hàng hóa, nên không chứng minh được thiệt hại khi chấm dứt Hợp đồng thuê công trình, nên không yêu cầu bà H bồi thường thiệt hại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình Tr và bà Đặng Thị Thu V vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã trình bày:

Ông Lê Đình Tr và bà Đặng Thị Thu V là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của bà H thửa đất số 43A, tờ bản đồ số 38 diện tích 503,7m² và thửa đất số 43, tờ bản đồ số 38, diện tích 603,7m², cùng tọa lạc tại khu phố 1, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước và công trình trên đất là tài sản trong hợp đồng thuê tài sản đang tranh chấp. Ông Tr, bà V vẫn chưa thanh toán hết tiền cho bà H theo hợp đồng và hai bên thỏa thuận khi nào bà H bàn giao tài sản là công trình xây dựng và QSDĐ trên thì ông Tr, bà V thanh toán hết số tiền còn lại.

Khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng tài sản trên, ông Tr, bà V biết việc bà H đang cho bà H1, bà P thuê công trình trên đất để buôn bán từ năm 2016 chưa hết hạn theo hợp đồng. Ông Tr, bà V cho rằng việc mua bán chuyển nhượng QSDĐ và công trình trên đất giữa vợ chồng ông Tr, bà V với bà H là hợp pháp, không liên quan đến Hợp đồng thuê công trình giữa bà H với bà H1, bà P, nên không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Lê Minh H

Chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sở hữu công trình xây dựng số công chứng 00003394, ngày 26/11/2016 của VPCC HC, tỉnh Bình Phước giữa nguyên đơn bà Bùi Lê Minh H với bị đơn bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị H1 kể từ ngày 18/11/2020.

Buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ giao trả tài sản thuê trong Hợp đồng thuê quyền sở hữu công trình xây dựng theo số công chứng 00003394 tại VPCC HC ngày 10/11/2016 cho nguyên đơn vào ngày 18/11/2020.

Kể từ ngày 18/11/2020, nếu 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;

Buộc bà H trả lại cho bà H1 và bà P số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/8/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) thị xã P, tỉnh Bình Phước kháng nghị Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy Bản án sơ thẩm; ngày 28/8/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị H1 kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm:

Tòa án đã xác định và thông báo đưa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thị Vượng (VPBank) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến trình bày của VPBank:

Tại văn bản số 1053/2020/CV.m-VPB ngày 11/11/2020, VPBank trình bày: VPBank có ký kết Hợp đồng thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ với ông Lê Đình Tr và bà Đặng Thị Thu V vào ngày 08/4/2020 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước. Tài sản thế chấp là QSDĐ của ông Tr và bà V với thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS 680051. Tài sản thế chấp này để bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty TNHH MTV PV tại VPBank theo Hợp đồng cho vay hạn mức số TDC/20019 ngày 05/3/2020.

Ngoài thửa đất nói trên, ông Tr và bà V còn dùng tài sản khác để bảo đảm cho khoản vay tại VPBank theo Hợp đồng cho vay hạn mức TDC/20018 ký ngày 05/3/2020 và Hợp đồng cho vay hạn mức TDC/20057 ký ngày 22/7/2020.

Tính đến ngày 06/11/2020, ông Tr và bà V chưa vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp đối với các Hợp đồng thế chấp nêu trên.

Đến nay, VPBank xác định không có tranh chấp với bà Bùi Lê Minh H,

bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị H1 liên quan đến Hợp đồng thuê tài sản. Tài sản trên đất bị tranh chấp là tài sản bảo đảm của VPBank do ông Tr và bà V thế chấp theo Hợp đồng thế chấp QSDĐ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác ký ngày 08/4/2020 giữa ông Tr, bà V và VPBank. Do đó, đề nghị Tòa án xác minh và triệu tập VPBank tham gia tố tụng theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án để giải quyết tại cấp phúc thẩm cho đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS); Đối với kháng nghị: Đại diện Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị về tố tụng liên quan đến việc cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa VPBank vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà P, bà H1; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã P, tỉnh Bình Phước, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị H1 và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã P, tỉnh Bình Phước thực hiện đúng quyền, thời hạn và phạm vi kháng cáo, kháng nghị, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Do công trình cho thuê thuộc quyền sở hữu của bà H tọa lạc trên 02 thửa đất mà bà H đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông Tr và bà V, sau đó ông Tr và bà V đã đem QSDĐ này thế chấp cho VPBank để bảo đảm khoản vay cho người thứ ba, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa VPBank vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Vì vậy, Viện trưởng VKSND thị xã P, tỉnh Bình Phước đã quyết định kháng nghị Bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã xác định và thông báo đưa VPBank vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo văn bản trình bày ý kiến ngày 11/11/2020 và tại bản tự khai ngày 15/12/2020 của bà Nguyễn Thị Thanh H2 là người đại diện theo ủy quyền của VPBank xác định không tranh chấp gì với bà H, bà P, bà H1 liên quan đến Hợp đồng thuê công trình đang tranh chấp và không có yêu cầu độc lập gì. Do đó, sai sót về tố tụng này của cấp sơ thẩm đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục, nhưng cần lưu ý để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát đã tự nguyện rút một phần kháng

nghị liên quan đến nội dung này nên cần ghi nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị này.

[3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tr, bà V xác nhận không có tranh chấp hay yêu cầu độc lập liên quan đến Hợp đồng thuê công trình giữa bà H với bà H1, bà P.

Về nội dung:

[4] Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn thừa nhận vào ngày 10/11/2016, bà H với bà P, bà H1 có ký kết Hợp đồng thuê công trình, được VPCC HC công chứng số 00003394. Nội dung hợp đồng do các bên tự nguyện thỏa thuận; công trình cho thuê đã được UBND huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 70691252160010, số vào sổ 84/QĐ-UBND.CTXD-001.03 ngày 24/12/2008 (*tọa lạc trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ: H04048/CN (AH590867) ngày 08/01/2007 và H00022/T.Đất (AK 422681) ngày 01/10/2007 tại thửa đất số 43 + 43A, tờ bản đồ số 38, diện tích 603,7m²*). Vì vậy, Hợp đồng có hiệu lực thi hành đối với các bên. Đồng thời, nguyên đơn thừa nhận bị đơn đã thanh toán tiền thuê công trình từ thời điểm thuê đến hết năm 2020 (tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định đã thanh toán tiền thuê công trình đến tháng 5 năm 2021) và không tranh chấp với bị đơn về nghĩa vụ trả tiền thuê công trình. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật TTDS.

Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn xác định căn cứ để khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê công trình giữa các bên là do phía bị đơn vi phạm mục đích thuê theo thỏa thuận và sản xuất, gia công hàng hóa làm hư hỏng, xuống cấp công trình. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định lại căn cứ để khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê công trình giữa các bên là do phía bị đơn vi phạm mục đích thuê theo thỏa thuận.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã P, tỉnh Bình Phước:

Điều 3 Hợp đồng cho thuê công trình về mục đích thuê có thỏa thuận: *“Mục đích thuê nêu tại Điều I của hợp đồng này là: Để kinh doanh...”*. Quá trình giải quyết vụ án, các bên tham gia ký kết hợp đồng (nguyên đơn, bị đơn) có cách hiểu khác nhau về việc hiểu như thế nào là “Để kinh doanh”.

Nguyên đơn hiểu rằng, mục đích “Để kinh doanh” chỉ thuần túy là việc mua bán bình thường, chứ không được sản xuất, gia công, sửa chữa sản phẩm;

Còn bị đơn cho hiểu rằng, mục đích “Để kinh doanh” bao gồm cả những công việc phụ trợ trong quá trình mua bán hàng hóa như sửa chữa, gia công sản phẩm.

Do nguyên đơn, bị đơn có cách hiểu khác nhau về mục đích thuê công trình, nên nội dung thỏa thuận này cần được giải thích theo quy định tại Điều 409 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2005 (Điều 404 BLDS năm 2015).

Theo quy định tại khoản 16 Điều 4 Luật Doanh nghiệp năm 2014: “*Kinh doanh là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình, đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích sinh lợi*”. Quy định này phù hợp với cách hiểu của bị đơn “*để kinh doanh*” bao gồm việc mua bán hàng hóa, gia công, sửa chữa sản phẩm....

Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng bị đơn là bên thuê tài sản phải có nghĩa vụ sử dụng tài sản thuê đúng theo hợp đồng, nhưng cách giải thích “*để kinh doanh*” đơn thuần chỉ là hoạt động mua bán hàng hóa là chưa chính xác. Hơn nữa, theo kết quả Phòng Tài chính - Kế hoạch (TCKH) thị xã P trả lời xác minh ngày 16/6/2020 cho rằng: “*Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 44G 8005175 ngày 15/11/2016 của Phòng TCKH thị xã P cấp cho hộ kinh doanh: Tr tâm điện máy, điện lạnh, trang trí nội thất mỹ nghệ Phúc Kiến An Kon Tum: Ngành, nghề kinh doanh: Trang trí nội thất, đồ gỗ mỹ nghệ. Nội dung này thể hiện hộ kinh doanh được mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, đồ gỗ mỹ nghệ. Việc hộ kinh doanh thực hiện các hoạt động sản xuất, gia công, sửa chữa các mặt hàng đồ gỗ tại địa điểm đã đăng ký kinh doanh là vượt quá phạm vi đã đăng ký kinh doanh*” (Bút lục số 55a). Nội dung trả lời xác minh này của Phòng TCKH cũng chỉ là một trong những nội dung quản lý nhà nước về hoạt động sản xuất, kinh doanh. Trường hợp cơ sở kinh doanh Phúc Kiến An Kon Tum vi phạm các hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thì chỉ là vi phạm đối với cơ quan quản lý nhà nước, chứ không phải là vi phạm thỏa thuận về mục đích thuê công trình theo Hợp đồng thuê công trình ký kết với bà H.

Từ thời điểm thuê công trình cho đến nay (từ ngày 10/11/2016), bị đơn đã tiến hành các hoạt động sửa chữa, gia công sản phẩm (theo Biên bản xác minh ngày 16/6/2020 (Bút lục số 59) và Biên bản xác minh ngày 10/12/2020), nguyên đơn bà H mặc dù sinh sống gần công trình cho thuê nhưng không có hành vi, hành động ngăn cản hoặc yêu cầu bị đơn phải ngừng các hoạt động này. Hơn nữa, nguyên đơn cho rằng bị đơn (bên thuê tài sản) sử dụng tài sản thuê không bảo quản làm cho công trình xuống cấp trầm trọng. Tuy nhiên, nguyên đơn không chứng minh được hiện trạng tài sản thuê tại thời điểm bàn giao ngày 26/11/2016. Vì vậy, việc nguyên đơn xác định bị đơn sử dụng tài sản thuê không bảo quản làm cho công trình xuống cấp trầm trọng là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên thấy rằng cho đến nay, thời hạn thuê công trình theo thỏa thuận vẫn còn, bị đơn là bên quản lý, sử dụng tài sản thuê; các hoạt động kinh doanh đều diễn ra bình thường; bên thuê không vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê công trình. Trong khi đó, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định bị đơn đã sử dụng công trình xây dựng là tài sản thuê trong Hợp đồng thuê tài sản để phục vụ sản xuất, gia công, sửa chữa, kinh doanh và ở là không thực hiện đúng nội dung của hợp đồng; các hoạt động sản xuất, gia công, sửa chữa tại công trình xây dựng trong hợp đồng là vi phạm mục đích thuê tài sản hai bên đã ký kết nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt Hợp đồng thuê công trình trước thời hạn là có thiếu sót trong việc xem xét, đánh giá chứng cứ. Do

đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H1 và bà P; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã P, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên cần sửa lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự. Theo đó, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà H1, bà P được chấp nhận, nên bà H1, bà P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, Khoản 5 Điều 308 và Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước về việc cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (Tên viết tắt: VPBank) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị H1; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 147, 148, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 422, 428, 472, 480, 482 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 131 và Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014; 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Lê Minh H về việc chấm dứt Hợp đồng thuê quyền sở hữu công trình xây dựng giữa bà Bùi Lê Minh H với bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị H1, được Văn phòng công chứng HC công chứng số 00003394, quyền số 03-2015TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/11/2016.

2. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Bùi Lê Minh H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm

ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0006696, quyền số 000134, ngày 08/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước. Sau khi khấu trừ, bà H không phải nộp thêm án phí dân sự sơ thẩm;

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà P, bà H1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006961, quyền số 000140, ngày 09 tháng 9 năm 2020.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án 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 các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh