

**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: **387/2019/KDTM-PT**

Ngày: 08/5/2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng sân tennis*”

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 **Trần Thị Thương**

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Công Toại**

Bà **Phạm Thị Thảo**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Giản Thị Dung** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Thúy Ái** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 tháng 04 năm 2019 và ngày 08 tháng 05 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2016/TLPT-KDTM ngày 04 tháng 10 năm 2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng sân tennis*”.

Do bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 55/2016/KDTM-ST ngày 28 tháng 06 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1626/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 04 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Trọng N** – Chủ Doanh nghiệp tư nhân K. Địa chỉ: Phường S, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Sỹ T**, sinh năm: 1985, đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2016 (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc R – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt vào ngày 24 tháng 4 và vắng mặt vào ngày 08 tháng 5 năm 2019).

Địa chỉ: Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần L.

Địa chỉ trụ sở: phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ mặt bằng kinh doanh: phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2016 (Có mặt vào ngày 24 tháng 4 và vắng mặt vào ngày 08 tháng 5 năm 2019).

Địa chỉ: phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của ông Trầm Trọng N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K do ông Nguyễn Sỹ T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 01/5/2008, ông Trầm Trọng N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân K (gọi tắt là DNTN K) và Công ty Cổ phần L (gọi tắt là: Công ty L) có ký hợp đồng thuê sân tennis số 01/HĐKT-2008, tài sản thuê tại địa chỉ phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh. Thời gian thuê là 03 năm tính từ ngày 01/5/2008 đến ngày 05/01/2011. Giá thuê mỗi tháng là 30.000.000 đồng, tiền thuê thanh toán vào ngày 15 hàng tháng. Công ty L có đặt cọc số tiền là 90.000.000 đồng. Hết hạn hợp đồng, ông Trầm Trọng N yêu cầu Công ty L bàn giao mặt bằng sân tennis nhưng Công ty L đề nghị được gia hạn thêm do chưa thuê được mặt bằng mới.

Ngày 13/12/2011, hai bên có ký thỏa thuận gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng sân tennis đến hết ngày 29/02/2012 và thống nhất giá thuê mới là 50.000.000 đồng/tháng. Quá thời hạn nêu trên, Công ty L không bàn giao mặt bằng nên phát sinh tranh chấp.

Nay, ông Trầm Trọng N - Chủ DNTN K yêu cầu Công ty L phải bàn giao trả mặt bằng sân tennis tại địa chỉ phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời còn phải trả tiền thuê còn thiếu tính từ ngày 01/3/2012 đến ngày 28/6/2016 là 51 tháng 27 ngày thành tiền là 2.594.999.000 đồng. Ông N trả lại cho Công ty L số tiền cọc là 90.000.000 đồng. Sau khi căn trừ, Công ty L còn phải

trả cho ông N số tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 2.504.999.000 đồng; Công ty L bỏ tiền ra sửa chữa, cải tạo sân tennis để kinh doanh, thời hạn thuê theo hợp đồng đã hết nên công ty phải tự chịu.

Công ty Cổ phần L do ông Nguyễn Thế C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty L xác nhận có thuê sân tennis như lời trình bày của nguyên đơn là đúng. Ngày 25/5/2010, Công ty L đã bỏ ra số tiền sửa chữa sân là 1.390.000.000 đồng và đến tháng 10/2012, công ty tiếp tục bỏ tiền sửa chữa là 971.000.000 đồng. Để có thời hạn thu hồi vốn, Công ty L yêu cầu được tiếp tục thuê mặt bằng với nguyên đơn theo giá thỏa thuận.

Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 55/2016/KDTM-ST ngày 28 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng thuê sân tennis số 01/HĐKT-2008 ngày 01/5/2008, Hủy bản thỏa thuận gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng sân tennis số 01/TTGHHHD-2001 giữa ông Trầm Trọng N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K và Công ty Cổ phần L.

2. Buộc Công ty Cổ phần L giao trả lại mặt bằng sân tennis tại phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo hiện trạng biên bản bàn giao tài sản ngày 16/9/2003 cho ông Trầm Trọng N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân K

3. Buộc Công ty Cổ phần L trả cho ông Trầm Trọng N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K số tiền thuê sân tennis còn thiếu là 2.504.999.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trầm Trọng N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K số tiền là 23.700.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng lệ phí Tòa án số 08100 ngày 10/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. - Công ty Cổ phần L phải chịu 82.099.980 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. - Công ty Cổ phần L phải trả lại cho ông Trầm Trọng N - Chủ Doanh nghiệp tư nhân K tiền chi phí giám định là 25.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/7/2016, Công ty Cổ phần L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 55/2016/KDTM-ST ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ

Chí Minh, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại từ đầu, bảo vệ quyền lợi cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn và luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Bị đơn không có thiện chí, cố tình kéo dài thời gian giải quyết vụ kiện, tính từ khi xét xử sơ thẩm (tháng 6/2016) đến nay gần 03 năm; Không giao trả mặt bằng để tiếp tục khai thác, không trả tiền thuê, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn;

Bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 55/2016/KDTM-ST ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Không đồng ý giao trả mặt bằng đã thuê cho nguyên đơn; Theo bị đơn được biết thì phần mặt bằng nguyên đơn cho bị đơn thuê thuộc đất công trình công cộng, trong đó có đất công viên cây xanh theo Báo cáo số 43/BC/UBND ngày 10/2/2012 của Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét các vấn đề chưa được Tòa cấp sơ thẩm làm rõ: Mặt bằng cho thuê tại địa chỉ phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn hay không; Trên đất có căn nhà xây dựng thì căn nhà đó có giấy phép xây dựng chưa; Không có quyết định cấp số nhà của cơ quan chức năng cho địa chỉ phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc ban hành, tổng đạt thông báo thụ lý phúc thẩm, quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, việc tuân theo pháp luật của đương sự, Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong giai đoạn phúc thẩm thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Do bị đơn không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Do nguyên đơn tự

nguyện không yêu cầu bị đơn hoàn trả chi phí định giá nên ghi nhận và sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 28/6/2016, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 55/2016/KDTM-ST, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 12/7/2016, bị đơn nhận được bản án nói trên. Ngày 18/7/2016, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nhận đơn kháng cáo của bị đơn đối với bản án sơ thẩm. Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 272, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ, đã nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo quy định của pháp luật nên được Tòa cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng và hai bên đều có mục đích lợi nhuận nên căn cứ Khoản 1 Điều 30 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tranh chấp về kinh doanh, thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Xét thấy, bị đơn có địa chỉ trụ sở tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo nên căn cứ Điểm b Khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Ngày 28/6/2016, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử, Công ty L có người đại diện theo pháp luật là ông Lâm Thành T1. Căn cứ vào văn bản ủy quyền ngày 23/7/2012 thì ông Lâm Thế C là người đại diện hợp pháp của bị đơn.

Ngày 02/6/2016, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đưa vụ án ra xét xử lần 01 nhưng phiên tòa hoãn do đại diện của bị đơn vắng mặt (có yêu cầu hoãn phiên tòa); Ngày 07/6/2016, Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ

Chí Minh đã tiến hành đầy đủ thủ tục tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật cho đại diện của bị đơn về thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 14 giờ ngày 28/6/2016; Đại diện của bị đơn vắng mặt lần 02; Căn cứ quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 15/9/2003, giữa ông Trầm Trọng N là bên cho thuê và ông Lâm Thành T1 là bên thuê có ký hợp đồng thuê sân tennis tọa lạc tại địa chỉ phường B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Bất động sản cho thuê gồm: 01 nhà căn tin, 06 sân tennis, diện tích phụ còn lại là một phần trong khuôn viên hàng rào của khu vực sân tennis; Mục đích sử dụng: Kinh doanh thể thao tennis, dạy môn thể thao tennis, cửa hàng bán trang thiết bị và dụng cụ thể thao, căn tin phục vụ khách chơi thể thao trong khu vực sân tennis, chỗ ở cho quản lý và nhân viên phục vụ. Thời gian thuê là 05 năm, tính từ ngày 15/9/2003. Giá thuê cho 03 năm đầu, mỗi tháng là 35.000.000 đồng; Cho 02 năm sau, mỗi tháng là 45.000.000 đồng. Đại diện cho ông Lâm Thành T1 là ông Lâm Thành H.

Ngày 16/9/2003, hai bên lập biên bản bàn giao tài sản; Bên cho thuê đã giao các tài sản gồm: 01 ổn áp điện Hashin 60kw, 01 đồng hồ điện chỉ số 092635, 09 bóng đèn chum (08 đèn nhiều bóng và 01 đèn 03 bóng), 16 đèn dài, 01 quây nước lớn, 01 đồng hồ treo tường, 01 máy bơm nước, 04 cây đầy sân, 15 ghế đá và 05 bàn đá.

Ngày 01/5/2008, DNTN K có ông Trầm Trọng N là chủ doanh nghiệp và Công ty L có ông Lâm Thành T1 là Chủ tịch Hội đồng quản trị đã ký hợp đồng số 01/HĐKT-2008 để tiếp tục thuê sân tennis nói trên; Thời gian thuê là 03 năm, tính từ ngày 01/5/2008 đến ngày 05/01/2011. Giá thuê mỗi tháng là 30.000.000 đồng, tiền thuê thanh toán vào ngày 15 hàng tháng. Công ty L có đặt cọc số tiền là 90.000.000 đồng.

Ngày 13/12/2011, hai bên ký thỏa thuận gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng sân tennis chậm nhất vào ngày 29/02/2012 và thống nhất giá thuê mới cho các tháng còn lại là 50.000.000 đồng/tháng. Quá thời hạn nêu trên, bị đơn không bàn giao mặt bằng nên phát sinh tranh chấp.

Bản án sơ thẩm số 55/2016/KDTM-ST ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét thấy hợp đồng thuê sân tennis số 01/HĐKT-2008 ngày 01/5/2008; Bản thỏa thuận gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng sân tennis số 01/TTGHHHD-2011 giữa ông Trầm Trọng N Chủ DNTN K và Công ty L đã hết thời hạn nên hủy bỏ; Hai bên đương sự đồng ý nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên với quyết định nói trên.

Đối với các tài sản bàn giao khi thuê thì đương sự xác nhận khi lập hợp đồng thuê sân tennis số 01/HĐKT-2008 ngày 01/5/2008, không có lập biên bản giao mới do các tài sản khi thuê đã liệt kê đầy đủ tại biên bản bàn giao tài sản ngày 16/9/2003. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý giao trả lại toàn bộ các tài sản nêu trên cho nguyên đơn.

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2012 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì các loại tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà trệt 01 lầu (có sẵn), hàng rào bao quanh (có sẵn), nhà căn tin (xây thêm 01 phần phía sau), nhà vệ sinh (có sẵn, xây thêm 01 phần), 06 sân tennis (có sẵn), hàng rào sân (có sẵn).

Phần cải tạo: Mặt sân, 01 khán đài (làm mới), gia cố lại toàn bộ hàng rào sân tennis, bồn cây (trước đây có nhưng sau đó hư hỏng nên sửa lại hoàn toàn), làm lại 02 nhà bảo vệ, phần nhà căn tin xây thêm 04 mái che trong sân tennis cho khách ngồi nghỉ.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ thì chi phí cải tạo xây dựng và sửa chữa do bị đơn bỏ ra là 1.430.939.000 đồng, gồm các hạng mục: Xây mới nhà vệ sinh, xây mới nhà bảo vệ, xây mới căn tin, xây dựng mái che căn tin, mái che sân và hàng rào sân, cải tạo sân tennis. Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng số 01/HĐKT-2008, quy định về trách nhiệm chung thì các bên có thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng, bên thuê được mang tài sản thiết bị đầu tư kinh doanh của mình ra khỏi khu vực cho thuê, đồng thời phải bàn giao đầy đủ tài sản theo biên bản bàn giao mặt bằng. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì những phần cải tạo nêu trên của bị đơn, bị đơn không có đơn yêu cầu phản tố tại Tòa cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét do không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào Văn bản số 8508/STNMT-QLĐ ngày 24/8/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2189/QĐ-UB ngày 06/7/2008 cho DNTN K thuê

đất tại địa chỉ phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để xây dựng sân tennis, văn phòng và sân giữ xe. Thực hiện quyết định, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AK 368299, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T020556/11a ngày 06/7/2008, thuộc thửa đất số 512-893, tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu 02/CT-UB), diện tích 5.854m², mục đích sử dụng xây dựng sân tennis, văn phòng và sân giữ xe cho DNTN K.

Căn cứ vào 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 25/9/2018 và văn bản số 2154/TTĐĐBĐ ngày 30/11/2018 thể hiện phần diện tích đất tại thửa đất số 512-893, tờ bản đồ số 9, diện tích 5.854m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 368299 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/7/2008 cho DNTN K đối với phần diện tích đất được đo vẽ theo hướng dẫn ranh do ông Nguyễn Văn M – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại địa chỉ số 14 Đường số 24, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc bản đồ lập ngày 25/9/2018 là một nên có căn cứ xác định mặt bằng thuê tại địa chỉ phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa DNTN K và Công ty L ký kết theo hợp đồng thuê sân tennis số 01/HĐKT-2008 ngày 01/5/2008 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Xét thấy, thời gian thuê là 03 năm tính từ ngày 01/5/2008 đến ngày 05/01/2011. Ngày 13/12/2011, hai bên ký gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng sân tennis đến hết ngày 29/02/2012, đến nay bị đơn vẫn không giao trả mặt bằng và thanh toán tiền thuê hàng tháng cho nguyên đơn như đã thỏa thuận, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải giao trả lại mặt bằng sân tennis và số tiền thuê sân tennis còn thiếu là 2.504.999.000 đồng, là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày: Theo lời hứa miệng của nguyên đơn, khi hết thời hạn theo hợp đồng, nguyên đơn sẽ tiếp tục gia hạn, do tin lời nên bị đơn đã đầu tư rất nhiều vào mặt bằng thuê, để thu hồi vốn, bị đơn đề nghị được tiếp tục thuê mặt bằng thêm thời gian, giá thuê theo thỏa thuận; Vấn đề này, nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Về chi phí tố tụng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền là 25.000.000 đồng cho việc giám định. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu bị đơn hoàn trả, đây là ý kiến tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận, sửa bản án sơ thẩm về vấn đề này.

[5] Do bị đơn không có chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm kinh doanh, thương mại số 55/2016/KDTM-ST ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở, phù hợp với những nhận định trên.

Án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại: Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30; Điều 35; Điểm b Khoản 1 Điều 38; Điều 227; Điều 272; Khoản 1 Điều 273; Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005;

- Điều 2, 6, 7, 9 và Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Công ty Cổ phần L.

Sửa Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 55/2016/KDTM-ST ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1/ Hủy hợp đồng thuê sân tennis số 01/HĐKT-2008 ngày 01/5/2008 và hủy Bản thỏa thuận gia hạn thời gian bàn giao mặt bằng sân tennis số 01/TTGHHHD-2011 ngày 13/12/2011 giữa ông Trầm Trọng N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân K và Công ty Cổ phần L.

2/ Buộc Công ty Cổ phần L giao trả cho ông Trầm Trọng N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân K toàn bộ mặt bằng sân tennis tại số 14 đường số 24, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AK 368299, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T020556/11a do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 06/7/2008 cho Doanh Nghiệp tư nhân K); Theo Biên bản bàn giao tài sản ngày 16/9/2003, gồm: 01 ổn áp điện Hashin 60kw, 01 đồng hồ điện chỉ số 092635, 09 bóng đèn chum (08 đèn nhiều bóng và 01 đèn 03 bóng), 16 đèn dài, 01 quây nước lớn, 01 đồng hồ treo tường, 01 máy bơm nước, 04 cây dây sân, 15 ghế đá và 05 bàn đá.

3/ Buộc Công ty Cổ phần L trả cho ông Trầm Trọng N Chủ Doanh nghiệp tư nhân K số tiền thuê sân tennis còn thiếu là 2.504.999.000 đồng.

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trầm Trọng N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân K không yêu cầu Công ty Cổ phần L trả tiền chi phí giám định là 25.000.000 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Trầm Trọng N – Chủ doanh nghiệp tư nhân K, nếu Công ty Cổ phần L chưa thanh toán số tiền nói trên thì phải trả tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại có giá ngạch:

1/ Công ty Cổ phần L phải chịu số tiền là 82.099.980 đồng.

2/ Hoàn lại cho ông Trầm Trọng N – Chủ Doanh nghiệp tư nhân K số tiền là 23.700.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AH/2011/08100 ngày 10/5/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại: Công ty Cổ phần L không phải chịu.

Hoàn lại cho Công ty Cổ phần L số tiền tạm ứng kháng cáo là 200.000 đồng theo biên lai số thu số AA/2016/0000614, ngày 18/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận T,
- VKSND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Trần Thị Thương