

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1167/2018/DS-PT
Ngày: 04/12/2018
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng.

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Trí

Các Thẩm phán: 1. Bà Phan Thị Út
2. Ông Nguyễn Bá Thịnh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 11 và ngày 04 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 458/2018/TLPT-DS ngày 25/9/2018 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận M, bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4885/2018/QĐPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2018 giữa:

Nguyên đơn: Ban Quản Trị Miếu Bà Kim Ngọc T;

Địa chỉ: 88 LTR, phường BT, Quận M, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hiền L, sinh năm 1953; Nơi cư trú số 57A LTR, phường BT, Quận M, Thành phố H, theo ủy quyền ngày 20/5/2018 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Doãn T1 - Luật sư Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

Bị đơn: Bà Phạm Thị Lệ D, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: Số 116 T2 LTR, phường BT, Quận M, Thành phố H (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Thị Thu H - Luật sư Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và trình bày của các đương sự nội dung vụ án như sau:

Ngày 22/7/2002, ông Đinh Công H1 - Trưởng ban Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T ký Hợp đồng cho thuê mặt bằng với bà Phạm Thị Lệ D, theo đó Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T cho bà Phạm Thị Lệ D thuê mặt bằng tại địa chỉ số 88 LTR, phường BT, Quận M, diện tích 8m x 8m, mục đích để ở và kinh doanh, thời hạn đến 21/12/2009, giá thuê 3.000.000đ/tháng.

Ngày 05/4/2008, hai bên ký thỏa thuận cho bà D thuê tiếp đến 31/12/2016, giá thuê 3.000.000đ/tháng.

Ngày 11/3/2016, Miếu Bà Kim Ngọc T được Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV834799, số vào sổ cấp GCN: CH00630 tại địa chỉ số 88 LTR, phường BT, Quận M, diện tích 259,5m²; mục đích sử dụng: Đất tín ngưỡng; diện tích xây dựng: 243,33m²; diện tích sàn: 314,69m².

Do bà D vi phạm thỏa thuận thuê mặt bằng, sử dụng không đúng mục đích, ngày 31/3/2016 Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T thông báo cho bà Phạm Thị Lệ D về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn. Việc tranh chấp được Ủy ban nhân dân phường BT, Quận M hoà giải ngày 07/4/2017.

Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T khởi kiện yêu cầu:

- Phạm Thị Lệ D trả lại mặt bằng thuê tại địa chỉ số 88 LTR, phường BT, Quận M
- Trả tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán mỗi tháng 3.000.000 đồng từ tháng 08/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T rút yêu cầu trả tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán mỗi tháng 3.000.000 đồng từ tháng 08/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Bị đơn bà Phạm Thị Lệ D xác nhận:

Ngày 22/7/2002, bà Phạm Thị Lệ D có ký hợp đồng thuê mặt bằng tại địa chỉ số 88 LTR, phường BT, Quận M, diện tích 8m x 8m với Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T Thành phố H, thời hạn thuê đến hết ngày 21/12/2009.

Trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê, được sự kêu gọi của Ban quản trị Miếu Bà bà D đã đầu tư kinh phí để sửa chữa, tôn tạo, trùng tu Miếu Bà Kim Ngọc T được khang trang, sạch đẹp. Ngày 05/4/2008 Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T đã họp và đồng ý cho bà D tiếp tục sử dụng mặt bằng thuê nêu trên để kinh doanh thu hồi vốn đến 31/12/2016. Đến nay, việc kinh doanh không được phát triển nên việc thu hồi vốn chưa đủ. Trong thời gian thuê, bà D đã đầu tư tiền để trùng tu mặt bằng kinh doanh hết 125 lượng vàng quy ra tiền khoảng 4.700.000.000 đồng (Bốn tỷ, bảy trăm triệu đồng). Việc kinh doanh gặp rất nhiều khó khăn do đó với thời giá hiện nay bà D phải được kinh doanh mặt bằng thuê thêm 05 (năm) năm nữa, đến hết năm 2023 mới thu đủ tiền đầu tư sửa chữa.

Do đó, bà D không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận M, đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
2. Buộc bà Phạm Thị Lệ D trả lại mặt bằng tại số 88 LTR, phường BT, Quận M, Thành phố H. cho Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.
3. Hợp đồng thuê mặt bằng Miếu Bà Kim Ngọc T ngày 22/7/2002 và Biên bản ngày 05/4/2008 giữa ông Đinh Công H1 cùng Ban quản trị và bà Phạm Thị Lệ D hết hiệu lực kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.
4. Bà Phạm Thị Lệ D phải có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV834799, số vào sổ cấp GCN: CH00630 ngày 11/3/2016 của Ủy ban nhân dân Quận M, Thành phố H đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 5, diện tích 259,5m²; mục đích sử dụng: Đất tín ngưỡng; diện tích xây dựng 243,33m²; diện tích sàn 314,69m².
5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T về việc đòi bà Phạm Thị Lệ D trả tiền thuê từ tháng 8/2015 đến tháng 8/2018 số tiền 3.000.000 đồng x 36 tháng = 108.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/8/2018, bà Phạm Thị Lệ D gửi đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, thiếu người tham gia tố tụng, không triệu tập Công ty Cổ phần HP tham gia tố tụng, vì giữa bà D và Công ty Cổ phần HP có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 10/11/2016 về việc cùng sử dụng mặt bằng thuê tại địa chỉ số 88 LTR, phường BT, Quận M, để kinh doanh từ ngày 16/11/2016 đến ngày 16/11/2021.

Tại phiên tòa, Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bà Phạm Thị Lệ D giữ nguyên kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng trình tự tố tụng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, không triệu tập Công ty Cổ phần HP tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự, vì giữa bà D và Công ty Cổ phần HP có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 10/11/2016 về việc cùng sử dụng mặt bằng tại số 88 LTR, phường

BT, Quận M, đặt văn phòng Công ty để kinh doanh từ ngày 16/11/2016 đến ngày 16/11/2021, do đó đề nghị hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ D gửi trong hạn luật định hợp pháp theo quy định tại Điều 273, 276 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Quan hệ tranh chấp giữa Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T với bà Phạm Thị Lệ D phát sinh từ Hợp đồng thuê mặt bằng ngày 22/7/2002. Theo đó, Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T cho bà Phạm Thị Lệ D thuê mặt bằng tại địa chỉ số 88 LTR, phường BT, Quận M, diện tích 8m x 8m, mục đích để ở và kinh doanh, thời hạn đến 21/12/2009; giá thuê 3.000.000đ/tháng.

Ngày 05/4/2008, hai bên thỏa thuận cho bà D thuê tiếp đến 31/12/2016; giá thuê 3.000.000đ/tháng.

[3] Quá trình thuê mặt bằng, ngày 10/11/2016 bà Phạm Thị Lệ D ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần HP về việc cùng sử dụng mặt bằng thuê tại số 88 LTR, phường BT, Quận M, để kinh doanh từ ngày 16/11/2016 đến ngày 16/11/2021 nhưng không được sự đồng ý của Ban quản trị Miếu Bà Kim Ngọc T, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà D không cung cấp cho Tòa án hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần HP về việc cùng sử dụng mặt bằng thuê tại số 88 LTR, phường BT, Quận M, nên Tòa án cấp sơ Thẩm không biết để triệu tập Công ty Cổ phần HP tham gia tố tụng. Tại cấp phúc thẩm bà Phạm Thị Lệ D mới xuất trình hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần HP về việc sử dụng mặt bằng thuê nêu trên. Xét việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty Cổ phần HP. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự trong vụ án, do đó, chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Lệ D, ý kiến của luật sư của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại để đưa Công ty Cổ phần HP vào tham gia tố tụng.

[4] Do hủy án sơ thẩm bà Phạm Thị Lệ D không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 148; Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2018/DS-ST ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân Quận M.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

3. Bà Phạm Thị Lệ D không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp theo Biên lai số AA0023457 ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại Tp.H;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. H;
- Tòa án nhân dân Quận M;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận M;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Bùi Văn Trí