TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2019/DS-PT
Ngày 22 - 3 - 2019
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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Lệ Kiều

Bà Cao Thị Túy Giang

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Quốc Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trung tâm y tế thị xã G, tỉnh Bạc Liêu
Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn D, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đăng K – sinh năm 1949; địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn T: Ông Dương Long H là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Minh Q, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Quách Mạnh H, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp K, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trung tâm y tế thị xã G trình bày: Ngày 25/6/2014 giữa Bệnh viện Đa khoa thị xã G (nay là Trung tâm y tế thị xã G) và ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng siêu thị mini trong khuôn viên của Trung tâm y tế, thời hạn thuê là 03 năm, tính từ ngày 01/7/2014 đến cuối tháng 6/2017, tiền thuê mỗi tháng là 13.000.000 đồng, tuy nhiên thể hiện trong hợp đồng là 17.000.000 đồng. Sau khi hết hạn hợp đồng thì Ban giám đốc Trung tâm y tế có mời ông T đến làm việc và thông báo cho ông T mức giá thuê mới là 15.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý, vì vậy Trung tâm y tế tiến hành bỏ thăm đấu thầu thuê mặt bằng mới, khi đó ông T bỏ thăm 18.500.000 đồng, anh Quách Mạnh H bỏ thăm 19.650.000 đồng, như vậy anh H bỏ giá cao hơn nên được thuê. Tuy nhiên, sau đó phía ông T không chịu bàn giao mặt bằng thuê để Trung tâm y tế bàn giao lại cho bên thuê mới là anh H, mặc dù Trung tâm đã nhiều lần có văn bản yêu cầu ông T bàn giao mặt bằng nhưng ông T vẫn cố tình không chấp hành.

Nay Trung tâm y tế thị xã Gi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng thuê (Siêu thị mini) diện tích 168,40 m^2, tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho Trung tâm y tế thị xã G, đồng thời yêu cầu phía ông T trả tiền thuê do chậm bàn giao tài sản thuê từ ngày 01/8/2018 đến ngày 27/11/2018 theo mức thuê mỗi tháng là 13.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ngày 25/6/2014 ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng kinh tế với Bệnh viện Đa khoa thị xã G (nay là Trung tâm y tế thị xã G) thuê mặt bằng làm siêu thị mini trong khuôn viên Trung tâm y tế, thời hạn thuê là 03 năm, kể từ ngày 01/7/2014 đến cuối tháng 6/2017. Khi hết hạn hợp đồng, Trung tâm y tế không tiến hành đấu thầu mà vẫn tiếp tục cho ông thuê và nhận tiền thuê hàng tháng, đến ngày 21/3/2018 mới đấu thầu thuê mặt bằng, khi đó anh Quách Mạnh H là người trúng thầu, theo thỏa thuận với Trung tâm y tế từ ngày 21/3/2018 đến ngày 30/3/2018 ông phải bàn giao cho anh H toàn bộ hàng hóa trong siêu thị, nhưng đến ngày 30/3/2018 anh H không đến nhận hàng hóa mà chỉ có đại diện Trung tâm y tế đến để nhận bàn giao, nên ông không đồng ý bàn giao mặt bằng cũng như hàng hóa cho Trung tâm y tế, vì ông có nghĩa vụ bàn giao cho bên trúng thầu là anh Quách Mạnh H.

Ngày 05/4/2018 ông có làm đơn gửi đến Ban giám đốc Trung tâm y tế thị xã G yêu cầu về việc anh H bỏ thầu nhưng không được giải quyết, đến ngày 16/4/2018 đại diện Trung tâm y tế và anh H có đến yêu cầu ông bàn giao mặt bằng nhưng ông không đồng ý, đến ngày 18/4/2018 Trung tâm y tế ra Công văn thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng siêu thị, ngày 19/4/2018 Trung tâm y tế yêu cầu ông T thanh toán 03 tháng tiền thuê, ông đã thanh toán số tiền 39.000.000 đồng. Mặc dù đã hết thời hạn thuê nhưng hàng tháng ông đều thực

hiện đầy đủ nghĩa vụ của người thuê, nên ông T không đồng ý theo yêu cầu của Trung tâm y tế thị xã G, ông yêu cầu được tiếp tục thuê mặt bằng trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Quách Mạnh H trình bày: Ngày 26/3/2018, anh bỏ thăm trúng thầu thuê mặt bằng siêu thị mini của Trung tâm y tế thị xã G. Tuy nhiên, phía ông Nguyễn Văn T là người thuê trước không chịu bàn giao mặt bằng lại cho Trung tâm y tế. Trong quá trình giải quyết vụ án anh có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 31/5/2018 đối với ông Nguyễn Văn T, nhưng đó là ý kiến của ông chứ không phải là yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Trung tâm y tế thị xã G đối với ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng thuê (Siêu thị mini) diện tích 168,40 m^2, tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu cho Trung tâm y tế thị xã G. Theo biên bản đo đạc thực tế ngày 13/9/2018 thể hiện phần đất có diện tích 168,40 m^2, có vị trí, kích thước như sau:

Hướng Đông giáp khuôn viên Bệnh viện, cạnh dài 12,93m;

Hướng Tây giáp khuôn viên Bệnh viện, cạnh dài 13,00m;

Hướng Nam giáp khuôn viên Bệnh viện, cạnh dài 12,93m;

Hướng Bắc giáp khuôn viên Bệnh viện, cạnh dài 13,05m.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ giao trả cho Trung tâm y tế thị xã G số tiền thuê mặt bằng siêu thị mini từ ngày 01/8/2018 đến ngày 27/11/2018 là 50.267.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, về áp dụng tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án, về áp dụng Luật thi hành án dân sự, về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14 tháng 12 năm 2018, ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T trình bày ý kiến: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do ông T là người thuê tài sản nhưng người quản lý, đăng ký kinh doanh là vợ ông T bà Lê Như V do không đưa bà V tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V và không thể thi hành án được. Mặt khác, đơn khởi kiện của nguyên đơn chỉ có yêu cầu trả mặt bằng siêu thị mini; người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm y tế bổ sung yêu cầu khởi kiện được cấp sơ thẩm chấp nhận là giải quyết vượt quá yêu cầu

khởi kiện. Ngoài ra, án sơ thẩm không cho ông T lưu cư là không phù hợp quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Quá trình giải quyết Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung vụ án: Người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm y tế thị xã Giá Rai và ông Nguyễn Văn T thống nhất trình bày ngày 25/6/2014 giữa Trung tâm y tế thị xã G và ông Nguyễn Văn T có ký kết hợp đồng số 01/HĐKT, theo đó Trung tâm y tế cho ông T thuê mặt bằng (Siêu thị mini) tại khuôn viên Trung tâm y tế, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/07/2014 đến ngày cuối của tháng 06/2017, giá thuê ghi trong hợp đồng mỗi tháng là 17.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên thỏa thuận là 13.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Hội đồng xét xử xét thấy theo đơn khởi kiện ngày 02/5/2018 và Bản tự khai ngày 24/5/2018 Trung tâm y tế thị xã G chỉ yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả mặt bằng siêu thị mini. Tại biên bản hòa giải ngày 02/10/2018, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bổ sung nội dung yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê mặt bằng 03 tháng, mỗi tháng là 13.000.000 đồng x 3 tháng = 39.000.000 đồng và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu trả tiền thuê do chậm bàn giao mặt bằng, tính từ ngày 01/8/2018 đến ngày xét xử ngày 27/11/2018 theo giá thuê là 13.000.000 đồng/tháng số tiền là 50.267.000 đồng. Như vậy, người đại diện theo ủy quyền

của nguyên đơn bổ sung nội dung khởi kiện yêu cầu ông T thanh toán tiền thuê mặt bằng đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền 50.267.000 đồng, trong khi trong đơn khởi kiện không có nội dung yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng và Tòa án cấp sơ thẩm chưa thụ lý nội dung này. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải yêu cầu nguyên đơn nộp đơn khởi kiện bổ sung, nhưng cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn vi phạm khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Ông T là người ký kết hợp đồng thuê mặt bằng (Siêu thị mini) của Trung tâm y tế thị xã G, nhưng người trực tiếp đăng ký kinh doanh là bà Lê Thị V vợ ông Tài, bà V được Phòng Tài chính – Kế hoạch thị xã G cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh số 60E 8007279 ngày 20/4/2015, đồng thời ông T cung cấp giấy chứng nhận đăng ký thuế, biên lai thuế thu nhập cá nhân, biên lai thuế, biên lai thu môn bài đều do bà V đứng tên. Quá trình điều tra thu thập chứng cứ, cũng như khi xem xét thẩm định tại chỗ, cấp sơ thẩm không đưa bà V tham gia tố tụng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V.

[6] Do cấp sơ thẩm không đưa bà V tham gia tố tụng, quyết định bản án sơ thẩm chỉ buộc ông T có nghĩa vụ giao mặt bằng (Siêu thị mini) cho Trung tâm y tế thị xã G là không thể thi hành án được.

[7] Những vi phạm nêu trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[8] Từ những cơ sở nêu trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, có căn cứ chấp nhận phát biểu ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và có căn cứ chấp nhận phát biểu ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu giải quyết khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Nguyễn Văn T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 28 và khoản 3 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu giải quyết khi thụ lý giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu. Ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012646 ngày 13 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

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

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND TX G;
- CCTHADS TX G;
- Đương sự;
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Trương Thanh Dũng