

**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: **240/2020/KDTM-PT**

Ngày 05/5/2020

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 HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phùng Thị Như Mai

*Các Thẩm phán:*

Ông Ngô Văn Dũng

Bà Trương Thị Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Kim Hoàng – 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.

Trong ngày 05 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 28/2020/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 241/2019/KDTM-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1637/2020/QĐPT-KDTM, ngày 14 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty cổ phần Dịch vụ Du lịch BT

Địa chỉ: 82-84 C, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà D, đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 19/GUQ-DLBT ngày 10/3/2020). (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông H - Chủ doanh nghiệp tư nhân vàng KHT. (có mặt)

Địa chỉ kinh doanh: Số 68 L, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ cư trú: 79/1E TVĐ, Phường A, Quận Z, TPHCM

*Người kháng cáo:* Ông H - Chủ doanh nghiệp tư nhân vàng KHT (bị đơn).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn là Công ty cổ phần dịch vụ du lịch BT do người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 25 tháng 6 năm 2013, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ du lịch BT (nay là Công ty cổ phần dịch vụ du lịch BT; sau đây gọi tắt là Công ty) và ông H - Chủ DNTN vàng KHT ký Hợp đồng số 102/2013/HĐCT với những nội dung chính Công ty cho ông H thuê quầy số A19 tại tầng trệt Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, Phường B, Quận Y, TP. Hồ Chí Minh để kinh doanh vàng; thời hạn thuê là 05 năm; giá thuê là: 25.312.700 đồng/tháng trong năm đầu tiên. Năm thứ 2 giá thuê tăng 5% so với năm đầu tiên và những năm tiếp theo giá thuê tăng 6% so với năm trước đó. Đến năm 2018 giá thuê là 31.655.222 đồng/tháng. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bên thuê đặt cọc số tiền là 235.200.000 đồng.

Do thời hạn thuê kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018 nhưng hai bên không thống nhất được việc tái ký hợp đồng dù Công ty đã có các thông báo gửi cho khách hàng trong đó có Thông báo số 136/DLBT-ĐTPT ngày 21 tháng 11 năm 2017, văn bản số 42/DLBT-ĐTPT ngày 10 tháng 4 năm 2018 có nội dung bên cho thuê đưa ra các đề nghị về thời hạn thuê mới, việc giảm tiền thuê và gia hạn việc tái ký hợp đồng thuê đến ngày 31 tháng 5 năm 2019. Sau khi hai bên không thể đi đến thỏa thuận, Công ty đã gửi cho bị đơn các văn bản số 90/DLBT-ĐTPT ngày 16 tháng 7 năm 2018, văn bản số 99/DLBT-ĐTPT ngày 31/7/2018 và văn bản số 117/DLBT-ĐTPT ngày 10/8/2018 thông báo về việc sẽ thu hồi quầy vào lúc 9 giờ 00 phút ngày 17 tháng 8 năm 2019.

Vào các ngày 17 và 24 tháng 8 năm 2018, Tổ thu hồi quầy của Công ty dưới sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại Quận BT đã tiến hành việc thu hồi quầy A19 nhưng bị đơn không bàn giao.

Công ty thừa nhận do bị đơn không bàn giao quầy khi kết thúc thời hạn thuê nên nhân viên của Công ty có tháo bảng hiệu kinh doanh, cắt điện, xịt sơn đen tại quầy A19.

Nay, Công ty rút lại yêu cầu buộc ông H bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao quầy thuê gồm các khoản sau: Chi phí thuê Văn phòng Thừa phát lại Quận BT lập vi bằng là 18.700.000 đồng và chi phí thuê dịch vụ bảo vệ cho việc thu hồi quầy thuê là 6.300.000 đồng;

Nguyên đơn yêu cầu:

- Chấm dứt Hợp đồng số 102/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013;
- Buộc bị đơn phải bàn giao cho Công ty quầy A19 tại Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh với vị trí, kích thước quầy thuê theo sơ đồ đính kèm Hợp đồng số 102/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013;
- Buộc bị đơn thanh toán cho Công ty tiền thuê quầy A19 tính từ ngày 01 tháng 07 năm 2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 25 tháng 11 năm 2019 (16 tháng 25 ngày) theo giá thuê 31.655.222 đồng/tháng, căn trừ tiền cọc nguyên đơn còn giữ

của bị đơn là 235.200.000 đồng và khoản tiền bị đơn tự chuyển vào tài khoản của nguyên đơn sau khi kết thúc thời hạn thuê là 66.730.000 đồng, cụ thể bị đơn phải thanh toán tiền thuê là: (31.655.222 đồng/tháng x 16 tháng 25 ngày) – 235.200.000 đồng – 66.730.000 đồng = 230.932.908 đồng.

Bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty tiền thuê quầy theo giá thuê 31.655.222 đồng/tháng tính từ ngày tiếp theo ngày xét xử 26 tháng 11 năm 2019 cho đến ngày bàn giao quầy A19 cho nguyên đơn.

Trường hợp trong vòng 07 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn tự nguyện giao trả quầy A19 lại cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 03 tháng tiền thuê quầy.

*Quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn ông H - Chủ DNTN vàng KHT trình bày:*

Bị đơn thừa nhận có ký Hợp đồng số 102/2013/HĐCT ngày 25 tháng 6 năm 2013 với các nội dung chính như nguyên đơn trình bày. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bị đơn thừa nhận có đặt cọc cho nguyên đơn số tiền 235.200.000 đồng và sau đó có tự nguyện chuyển vào tài khoản của Nguyên đơn 66.730.000 đồng để thể hiện thiện chí khi thương lượng tái ký hợp đồng và thừa nhận đến nay vẫn chưa bàn giao quầy A19 cho Nguyên đơn.

Khi thời hạn thuê kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2018, bị đơn luôn tìm cách thương thảo với Nguyên đơn để tái ký hợp đồng nhưng không thành do Nguyên đơn rút ngắn thời gian cho thuê từ 05 năm xuống còn 01 năm, gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bị đơn. Trong thời gian này, nhân viên của Nguyên đơn có những hành vi như tháo bảng hiệu kinh doanh, cắt điện, xịt sơn đen tại quầy thuê. Dù đây là những tài sản do Nguyên đơn đầu tư nhưng những hành vi này đã gây thiệt hại nặng nề cho bị đơn.

Ông H xác nhận quầy A19 do ông trực tiếp quản lý, sử dụng; tiền đầu tư và hàng hóa kinh doanh là tài sản riêng của ông, không liên quan đến vợ ông là bà T.

Hiện bị đơn không còn kinh doanh mà chỉ mở quầy A19 để thu hồi công nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Đồng ý giao trả quầy thuê, thanh toán tiền thuê tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 đến ngày bàn giao, cản trừ các khoản tiền Nguyên đơn còn giữ, nếu nguyên đơn đồng ý bồi thường thiệt hại do thu nhập giảm sút và chi phí đầu tư phục vụ hoạt động kinh doanh mới cho bị đơn là 2.520.000.000 đồng.

Trước đây trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, quá trình chuẩn bị xét xử bị đơn đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Cụ thể, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu về việc buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT phải bồi thường các khoản sau:

- Chi phí di dời sang địa điểm kinh doanh mới là 231.000.000 đồng, gồm: Tiền đóng tử kiếng quầy hàng là 80.000.000 đồng; tiền mua 02 tử kết kim loại 50.000.000 đồng; tiền lắp đèn chiếu sáng, bảng hiệu, trang trí quầy tử kiếng,

mua hộp khay để đựng trang sức 90.000.000 đồng; tiền quảng cáo trên đài truyền hình và báo chí 11.000.000 đồng;

- Thiệt hại về doanh thu, lợi nhuận hàng tháng bị thất thoát do chuyển đổi kinh doanh là 210.000.000đ/tháng trong thời hạn 12 tháng với số tiền là 2.520.000.000 đồng;

+ Tổng cộng: 2.751.000.000 đồng.

**Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 241/2019/KDTM-ST ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:**

**1.** Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT về việc buộc ông H – Chủ DNTN vàng KHT bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao quầy thuê gồm: Chi phí thuê Văn phòng Thừa phát lại Quận BT lập vi bằng là 18.700.000 đồng và chi phí thuê dịch vụ bảo vệ cho việc thu hồi quầy thuê là 6.300.000 đồng.

**2.** Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông H - Chủ DNTN vàng KHT về việc buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT phải bồi thường các khoản sau:

- Chi phí di dời sang địa điểm kinh doanh mới là 231.000.000 đồng, gồm: Tiền đóng tử kiếng quầy hàng là 80.000.000 đồng; tiền mua 02 tử kết kim loại 50.000.000 đồng; tiền lắp đèn chiếu sáng, bảng hiệu, trang trí quầy tử kiếng, mua hộp khay để đựng trang sức 90.000.000 đồng; tiền quảng cáo trên đài truyền hình và báo chí 11.000.000 đồng;

- Thiệt hại về doanh thu, lợi nhuận hàng tháng bị thất thoát do chuyển đổi kinh doanh là 210.000.000 đồng/tháng trong thời hạn 12 tháng với số tiền là 2.520.000.000 đồng;

+ Tổng cộng: 2.751.000.000 đồng.

**3.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT về việc:

- Chấm dứt Hợp đồng số 102/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch BT và ông H - Chủ DNTN vàng KHT.

- Buộc bị đơn ông H - Chủ DNTN vàng KHT phải bàn giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT quầy A19 tại Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Vị trí quầy thuê: Số A19 (tầng trệt);

+ Kích thước quầy thuê: A19: 2,45m.

Chi tiết theo sơ đồ vị trí quầy thuê đính kèm Hợp đồng số 102/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013.

- Buộc ông H - Chủ DNTN vàng KHT thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quầy tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 đến ngày 25 tháng 11 năm 2019 là 532.862.908 đồng; căn trừ 235.200.000 đồng tiền đặt cọc và 66.730.000 đồng tiền thuê đã tạm ứng, ông H - Chủ DNTN vàng KHT còn phải thanh toán là 230.932.908 đồng.

Ông H - Chủ DNTN vàng KHT còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quầy theo giá thuê 31.655.222 đồng/tháng tính từ ngày 26 tháng 11 năm 2019 cho đến ngày thực tế bàn giao quầy A19 cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/12/2019, bị đơn là ông H - Chủ DNTN vàng KHT có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại một phần bản án về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền 532.862.908 đồng cho nguyên đơn, do bản án sơ thẩm chưa xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp ông H - Chủ DNTN vàng KHT. Phía nguyên đơn đã gây ra thiệt hại nặng nề trong quá trình hoạt động kinh doanh của ông.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng đồng ý không tính tiền thuê của tháng 04/2020 cho phía bị đơn do dịch Covid 19 phải ngừng kinh doanh, đồng thời nếu bị đơn tự nguyện giao quầy ngay khi bản án phúc thẩm có hiệu lực thì nguyên đơn giảm thêm 03 tháng tiền thuê. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu 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 Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc bị đơn giao lại quầy A19 và trả tiền thuê từ ngày 01/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm cho nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phần Quyết định của bản án có tuyên về phần án phí buộc bị đơn ông H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch 3.000.000 đồng là chưa chính xác nên cần phải sửa lại. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án số 241/2019/KDTM- ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1 về phần án phí.

## 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: Ngày 17/12/2019 ông H - Chủ DNTN vàng KHT là bị đơn có đơn kháng cáo một phần nội dung Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 260/2019/KDTM-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 thì kháng cáo của ông H - Chủ DNTN vàng KHT trong hạn luật định nên chấp nhận.

[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, mặt bằng trong hợp đồng thuê tại Quận 1; Tòa án nhân dân Quận 1 vừa căn cứ điểm a, c khoản 1 Điều 39 và căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để xác định thẩm quyền giải quyết là thừa và không chính xác. Điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án căn cứ vào nơi có bất động sản là đối tượng tranh chấp. Đối tượng tranh chấp trong vụ án này là hợp đồng thuê, không phải bất động sản. Do đó Tòa án nhân dân Quận 1 áp dụng điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 để xác định thẩm quyền giải quyết là sai. Căn cứ theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 3 Điều 38; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (quyền của nguyên đơn lựa chọn Tòa án nơi thực hiện hợp đồng) thì Tòa án nhân dân Quận 1 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm do có kháng cáo.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo một phần bản án của bị đơn đối với nội dung buộc bị đơn thanh toán số tiền 532.862.908 đồng cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thống nhất không tranh chấp hợp đồng thuê số 102/2013/HĐCT ngày 25/6/2013. Bị đơn đồng ý giao trả quầy thuê số A19 cho Nguyên đơn nhưng không đồng ý thanh toán số tiền như cấp sơ thẩm đã tuyên. Các bên đều xác định thời hạn thuê quầy đã hết vào ngày 30/6/2018, các bên không thống nhất được việc tiếp tục gia hạn hợp đồng, nhưng đến nay Bị đơn vẫn không giao lại quầy A19 cho Nguyên đơn là chậm trả tài sản thuê, vi phạm hợp đồng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Bị đơn cho rằng mình đã thiện chí tự chuyển tiếp tiền thuê 3 tháng cho nguyên đơn trước khi hết hạn hợp đồng để yêu cầu được tiếp tục hợp đồng nhưng phía nguyên đơn không đồng ý, giải quyết không có tình người, có những hành vi vi phạm pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy tại Điều 385 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định “*Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự*”. Thời hạn hợp đồng thuê đã hết. Việc gia hạn hợp đồng không phải nghĩa vụ của nguyên đơn. Vì vậy, mặc

dù bị đơn có thiện chí muốn ký tiếp nhưng các bên không đạt được thỏa thuận về hợp đồng thuê mới không phải lỗi của nguyên đơn và cũng không làm mất đi quyền yêu cầu lấy lại mặt bằng của nguyên đơn cũng như nghĩa vụ của bị đơn phải thanh toán số tiền thuê còn thiếu trong thời gian đã sử dụng mặt bằng là đúng với những quy định pháp luật đã được viện dẫn ở trên. Bị đơn nêu ra những hành vi của phía nguyên đơn như cắt điện, cắt wifi, xịt sơn lên quầy hàng, gõ báng hiệu và cho rằng gây thiệt hại. Những ý kiến này của bị đơn đã được thể hiện tại đơn yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, bị đơn cũng đã rút lại yêu cầu phản tố này từ cấp sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết đối với ý kiến này của bị đơn. Do đó, yêu cầu của Nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng, buộc Bị đơn giao lại quầy A19 và thanh toán tiền thuê từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 đến ngày bàn giao quầy là có cơ sở chấp nhận.

Bị đơn còn phải trả tiền thuê từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm 26/11/2019 theo giá thuê 31.655.222 đồng/tháng cho đến ngày thực tế bàn giao tài sản thuê cho Nguyên đơn.

Nhận định này của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 472 khoản 1 Điều 481, khoản 1 và khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng các bên thỏa thuận *“Hoàn trả tiền cọc: số tiền đặt cọc nêu trên sẽ được bên A hoàn trả lại cho bên B theo quy định tại Khoản 6.1, 6.3 và 6.4 Điều 6 của Hợp đồng này, sau khi đã đối chiếu tất cả các khoản công nợ của bên B còn phải thanh toán cho bên A (nếu có) tại quầy thuê”*.

Theo sự xác nhận của hai bên thì Nguyên đơn còn giữ của bị đơn số tiền cọc là 235.200.000 đồng và 66.730.000 đồng là khoản tiền mà bị đơn đã tự nguyện chuyển vào tài khoản của nguyên đơn để thể hiện thiện chí khi thương lượng tái ký hợp đồng. Do đó, Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn tiền thuê tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm sau khi trừ các khoản tiền này là:  $(31.655.222 \text{ đồng} \times 16 \text{ tháng} \times 25 \text{ ngày}) - 235.200.000 \text{ đồng} - 66.730.000 \text{ đồng} = 230.932.908 \text{ đồng}$ .

[3.2] Tại phiên tòa, đại diện Nguyên đơn trình bày: Tự nguyện không tính tiền thuê quầy trong tháng 04 năm 2020 do dịch Covid 19, và giảm thêm 3 tháng tiền thuê nếu bị đơn bàn giao quầy ngay sau phiên tòa phúc thẩm. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, không trái quy định pháp luật và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng trong đó số tiền thuê là yêu cầu phụ, thuộc phạm vi của yêu cầu chính là yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm vừa tính án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê vừa tính án phí có giá ngạch trên giá thuê là không đúng quy định của Pháp lệnh án phí và lệ phí năm 2009 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bị đơn chỉ phải chịu án phí kinh

doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền còn phải thanh toán cho nguyên đơn. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm bị đơn phải chịu là 11.546.645 đồng.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0005541 ngày 17/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 117; Điều 472; Điều 481; khoản 1 và khoản 4 Điều 482; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí năm 2009; Căn cứ Nghị quyết 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;

Không chấp kháng cáo của bị đơn ông H - Chủ DNTN vàng KHT, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 241/2019/KDTM-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1.

**1.** Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT về việc buộc ông H – Chủ DNTN vàng KHT bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao quầy thuê gồm: Chi phí thuê Văn phòng Thừa phát lại Quận BT lập vi bằng là 18.700.000 đồng và chi phí thuê dịch vụ bảo vệ cho việc thu hồi quầy thuê là 6.300.000 đồng.

**2.** Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông H - Chủ DNTN vàng KHT về việc buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT phải bồi thường các khoản sau:

- Chi phí di dời sang địa điểm kinh doanh mới là 231.000.000 đồng, gồm: Tiền đóng tủ kiếng quầy hàng là 80.000.000 đồng; tiền mua 02 tủ két kim loại 50.000.000 đồng; tiền lắp đèn chiếu sáng, bảng hiệu, trang trí quầy tủ kiếng, mua hộp khay để đựng trang sức 90.000.000 đồng; tiền quảng cáo trên đài truyền hình và báo chí 11.000.000 đồng;

- Thiệt hại về doanh thu, lợi nhuận hàng tháng bị thất thoát do chuyển đổi kinh doanh là 210.000.000 đồng/tháng trong thời hạn 12 tháng với số tiền là 2.520.000.000 đồng;



+ Tổng cộng: 2.751.000.000 đồng.

**3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT về việc:**

- Chấm dứt Hợp đồng số 102/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch BT và ông H - Chủ DNTN vàng KHT.

- Buộc bị đơn ông H - Chủ DNTN vàng KHT phải bàn giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT quầy A19 tại Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Vị trí quầy thuê: Số A19 (tầng trệt);

+ Kích thước quầy thuê: A19: 2,45m.

Chi tiết theo sơ đồ vị trí quầy thuê đính kèm Hợp đồng số 102/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013.

- Buộc ông H - Chủ DNTN vàng KHT thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quầy tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 đến ngày 25 tháng 11 năm 2019 là 532.862.908 đồng; căn trừ 235.200.000 đồng tiền đặt cọc và 66.730.000 đồng tiền thuê đã tạm ứng, ông H - Chủ DNTN vàng KHT còn phải thanh toán là 230.932.908 đồng.

Ông H - Chủ DNTN vàng KHT còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quầy theo giá thuê 31.655.222 đồng/tháng tính từ ngày 26 tháng 11 năm 2019 cho đến ngày thực tế bàn giao quầy A19 cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT.

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

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng số 102/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013 là 0,15%/ngày.

**4. Về án phí:**

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn ông H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 11.546.645 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.510.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0005091 ngày 11 tháng 9 năm 2019 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1. Trả lại cho ông Hùng số tiền chênh lệch là 31.963.355 đồng.

Công ty CP Dịch vụ Du lịch BT không phải chịu án phí. Trả lại cho Công ty CP Dịch vụ Du lịch BT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023885 ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông H - Chủ DNTN vàng KHT không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Hùng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng, theo biên lai thu số AA/2019/0005541 ngày 17/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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 TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phùng Thị Như Mai**

