

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 08/2021/KDTM-PT  
Ngày: 29-01-2021  
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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Vũ.

*Các thẩm phán:*

1. Ông Phạm Văn Diệp;

2. Ông Trần Tuấn Vũ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Th Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020, của Toà án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 346/2020/QĐ-PT ngày 21 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty TN; địa chỉ: Số 90, đường Nguyễn Th Học, khu phố 4, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trương Anh T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện hợp pháp:*

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1961 - Chức vụ: Giám đốc Công ty (theo Văn bản ủy quyền số: 56/2019/GUQ-TN không ghi ngày, tháng 11 năm 2019).

- Anh Nguyễn Hiếu Th1, sinh năm 1994 - Chức vụ: Chuyên viên Công ty (theo Văn bản ủy quyền ngày 14-7-2020); ông Th có đơn xin xét xử vắng mặt; anh Th1 có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Ngô Thị Mai Tr, sinh năm 1974; cư trú tại: phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị Mai Tr là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 02-12-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Công ty TN ông Nguyễn Văn Th và anh Nguyễn Hiếu Th1 trình bày: Ngày 27-11-2014, bà Ngô Thị Mai Tr ký hợp đồng với Công ty TN (viết Công ty) thông qua Ban quản lý B.O.T Trung tâm thương mại LH thuê sạp, kho gồm: Sạp T195, T199, T205 và kho L189 để kinh doanh nón, giỏ xách, thời gian thuê 02 năm tính từ ngày 01-11-2014 đến hết ngày 31-10-2016, giá thuê sạp T195 là 9.900.000 đồng/năm, 02 năm 19.800.000 đồng; giá thuê sạp T199 là 9.900.000 đồng/năm, 02 năm 19.800.000 đồng; giá thuê sạp T205 là 8.400.000 đồng/năm, 02 năm 16.800.000 đồng; giá thuê kho L189 là 3.700.000 đồng/năm, 02 năm 7.400.000 đồng. Tổng cộng số tiền thuê 63.800.000 đồng, bà Tr đã trả xong cho Công ty.

Sau khi hết hạn các hợp đồng thuê sạp, kho giai đoạn năm 2014 - 2016, bà Tr không ký lại hợp đồng thuê giai đoạn năm 2016-2018, nhưng vẫn quản lý, sử dụng các sạp, kho trên để kinh doanh mà không đóng tiền thuê cho Công ty. Do Công ty phải chi phí tăng cho hoạt động kinh doanh, nên cần điều chỉnh tăng giá thuê sạp, kho cho phù hợp, nhưng các tiểu thương có đơn yêu cầu Công ty giảm giá, do đó Công ty có văn bản xin ý kiến và được Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh đồng ý cho Công ty được tăng giá thuê theo Công văn số: 530/UBND, ngày 02-10-2014 từ 12% đến 20%, cộng 300.000 đồng chi phí phụ thu khác, nhưng thực tế Công ty tăng giá thuê sạp không vượt quá 12%.

Công ty rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Tr về việc di chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại LH để trả lại mặt bằng tại vị trí kinh doanh các sạp T195, T199, T205 và kho L189. Nay Công ty chỉ yêu cầu bà Tr trả tiền thuê sạp, kho số tiền 69.860.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 30-10-2016 đến khi xét xử sơ thẩm là 20.399.120 đồng.

*Bị đơn - bà Ngô Thị Mai Tr trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của Công ty về việc hai bên đã ký kết hợp đồng thuê sạp giai đoạn năm 2014 - 2016. Việc thuê mặt bằng Trung tâm thương mại LH để kinh doanh là phương tiện sinh sống của các tiểu thương, do đó bà có nhu cầu tiếp tục thuê mặt bằng để kinh doanh. Tại thời điểm ký lại hợp đồng giai đoạn năm 2016 - 2018 bà có làm đơn xin giảm tiền thuê mặt bằng gửi đến Công ty và Ủy ban nhân dân huyện HT, Công ty chưa có ý kiến về việc giảm giá, Ủy ban nhân dân huyện HT khi đối thoại có đề nghị Công ty và các tiểu thương thương lượng về giá tăng, giảm cụ thể. Các tiểu thương, trong đó có bà đề nghị Công ty giảm 30% giá thuê theo bảng giá Công ty đã niêm yết.

Việc đề nghị Công ty giảm giá so với giá thuê mặt bằng các sạp giai đoạn năm 2014 - 2016, các tiểu thương đã kinh doanh không hiệu quả do chi phí cao, thua lỗ, chợ bán ế, vắng khách hàng, nên các tiểu thương yêu cầu giảm giá thuê 30% giai đoạn năm 2016 - 2018. Tháng 5-2018, Công ty TN và Ủy ban nhân dân huyện HT đã thanh lý khu A-B theo Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công giữa bên giao là Công ty giao lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân huyện HT, tỉnh Tây Ninh.

Bà đồng ý trả tiền thuê sạp cho Công ty nhưng xin giảm 30%, vì giá trị sử dụng mặt bằng đã giảm; bà yêu cầu được tiếp tục thuê mặt bằng để kinh doanh.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020, của Tòa án nhân dân thị HT, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ Điều 472, 473, 468, 481, 482 Bộ luật dân sự; Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TN đối với bà Ngô Thị Mai Tr.

Buộc bà Ngô Thị Mai Tr có nghĩa vụ trả cho Công ty TN số tiền thuê còn nợ là 75.855.860 đồng, trong đó tiền thuê là 63.800.000 đồng, tiền lãi 12.055.860 đồng.

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bà Ngô Thị Mai Tr chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại LH và hoàn trả lại mặt bằng tại vị trí kinh doanh các sạp T195, T199, T205 và kho L189.

Công ty TN có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 06-10-2020, bà Ngô Thị Mai Tr kháng cáo cho rằng, giữa bà và Công ty khi ký kết hợp đồng thuê mặt bằng sạp không có sự tự nguyện thỏa thuận, mà bị lừa, ép buộc ký, nên bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 24-9-2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT và hủy Công văn số: 530/UBND, ngày 02-10-2014 của Ủy ban nhân dân huyện HT, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Th1 đại diện cho Công ty rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Tr chuyển hàng hóa trả lại mặt bằng các sạp T195, T199, T205 và kho L189; buộc bà Tr trả tiền thuê sạp, kho bà Tr đã sử dụng từ năm 2016 – 2018 là 63.800.000 đồng và tiền lãi 12.055.860 đồng.

Ông Th, bà Tr vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Trong vụ án này các bên đương sự đều có đăng ký kinh doanh, vì mục đích lợi nhuận, nên xác định đây là loại kiện về kinh doanh thương mại; quan hệ tranh chấp là bồi thường thiệt hại.

Sau khi hết thời hạn thuê mặt bằng giai đoạn năm 2014 - 2016, bà Tr không ký lại hợp đồng theo niêm yết giá của Công ty nhưng vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng để kinh doanh mà không thanh toán tiền thuê làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty, nên Công ty yêu cầu bà Tr bồi thường thiệt hại với mức bằng với tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng đã ký trước đó là có căn cứ. Đây là vụ kiện đòi bồi thường thiệt hại và hơn nữa Công ty cũng không chứng minh được đã yêu cầu bà Tr bồi thường trước đó, nên bị đơn không phải chịu lãi suất. Bà Tr kháng cáo yêu cầu hủy án là không có cơ sở để xem xét. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quyền khởi kiện: Ngày 27-10-2014, bà Ngô Thị Mai Tr ký hợp đồng với Công ty TN (viết Công ty) thông qua Ban quản lý B.O.T Trung tâm thương mại LH, để thuê các sạp T195, T199, T205 và kho L189 để kinh doanh nón, giỏ xách; thời gian thuê 02 năm tính từ ngày 01-11-2014 đến ngày 31-10-2016, tiền thuê tổng cộng 63.800.000 đồng bà Tr trả xong. Hết hạn hợp đồng thuê giai đoạn năm 2014 - 2016, bà Tr không ký lại hợp đồng thuê sạp, kho nhưng vẫn quản lý, sử dụng để kinh doanh, do đó Công ty khởi kiện bà Tr đến Tòa án để yêu cầu trả tiền thuê sạp, kho cho Công ty giai đoạn năm 2016 - 2018 theo giá thuê sạp, kho giai đoạn năm 2014 - 2016 là có căn cứ.

[2] Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để thực hiện dự án Trung tâm thương mại LH theo hình thức BOT; bà Ngô Thị Mai Tr là tiểu thương hoạt động kinh doanh nón, giỏ xách tại khu A-B Trung tâm thương mại LH, hoạt động vì mục đích lợi nhuận; giữa Công ty và bà Tr xảy ra tranh chấp về hợp đồng thuê sạp, kho tại Trung tâm thương mại LH, do đó xác định đây là loại kiện kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp về dân sự theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là sai.

Tranh chấp giữa Công ty và bà Tr là tranh chấp về Hợp đồng thuê tài sản, không phải tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại, vì đến thời điểm Tòa án xét xử bà Tr vẫn yêu cầu tiếp tục thuê mặt bằng tại các sạp, kho khu A-B Trung tâm thương mại LH để kinh doanh và đồng ý trả tiền thuê sạp, kho nhưng giữa hai bên không thống nhất giá thuê.

[3] Sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê sạp, kho, một số hộ tiểu thương không ký lại hợp đồng, Công ty có biên bản làm việc, các hộ tiểu thương đều có yêu cầu tiếp tục thuê sạp để kinh doanh, nhưng đề nghị Công ty giảm 30% giá tiền thuê so với giai đoạn năm 2014 - 2016, trong đó có bà Tr. Việc đề nghị của các tiểu thương, Công ty có nhiều văn bản gửi Ủy ban nhân huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh để báo cáo và xin ý kiến; ngày 30-10-2019 Ủy ban nhân huyện HT chủ trì cuộc đối thoại với 166/267 hộ tiểu thương tại khu A-B, có sự tham gia của các sở, ngành tỉnh; phòng, ban của huyện và đại diện Công ty để ghi nhận ý kiến các hộ tiểu thương; ngày 03-8-2020, Ủy ban nhân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh ban hành Công văn số: 841/UBND phúc đáp cho Tòa án nhân dân thị xã HT, có nội dung: ... tại biên bản bàn giao tài sản khu A-B ngày 10-5-2018 giữa Công ty Xây dựng và Phát triển Đô thị Tây Ninh với Ủy ban nhân dân huyện HT ghi rõ: “Trong thời gian Ủy ban nhân dân huyện HT lập thủ tục, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương và đến khi đấu giá thành theo quy định thì nhà đầu tư có trách nhiệm tiếp tục quản lý tài sản khu A-B. Do đó, hiện nay mặt bằng khu A-B do Công ty TN quản lý theo hợp đồng BOT; nếu tiểu thương chợ LH trả lại mặt bằng thì trả cho Công ty TN. Hiện nay Công ty TN đang quản lý khu A-B, việc thu hay không thu tiền cho thuê mặt bằng

*kinh doanh thực hiện theo hợp đồng thuê mặt bằng giữa tiểu thương và Công ty TN*”. Do vậy, việc bà Tr sử dụng mặt bằng các sạp, kho tại khu A-B để kinh doanh phải có nghĩa vụ trả tiền thuê cho Công ty, vì đến tại thời điểm xét xử sơ thẩm mặt bằng khu A-B Trung tâm thương mại LH là tài sản Ủy ban nhân thị xã HT đã giao cho Công ty quản lý.

[4] Từ ngày 01-11-2016 đến ngày 31-10-2018, bà Tr tiếp tục sử dụng các sạp, kho tại Trung tâm thương mại LH do Công ty quản lý để kinh doanh, nhưng không ký lại hợp đồng, không trả tiền thuê sạp, kho đã gây thiệt hại cho Công ty, do đó bà Tr **phải trả tiền thuê** mặt bằng các sạp, kho trên cơ sở hợp đồng thuê giai đoạn năm 2014 - 2016. Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm Công ty yêu cầu bà Tr trả tiền sử dụng mặt bằng các sạp, kho là 63.800.000 đồng theo giá hợp đồng thuê giai đoạn năm 2014 - 2016, là tự nguyện nên ghi nhận.

Theo đơn khởi kiện ngày 02-12-2019, Công ty yêu cầu bà Tr trả tiền thuê sạp, kho từ ngày 01-11-2016 đến ngày 31-10-2018 là 69.860.000 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm Công ty rút lại một phần yêu cầu đối với số tiền 6.060.000 đồng, nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với phần yêu cầu Công ty đã rút là sai sót, cần rút kinh nghiệm.

[5] Xét yêu cầu trả tiền lãi 12.055.860 đồng của Công ty đối với bà Tr tính trên số tiền 63.800.000 đồng do chậm trả tiền thuê sạp thấy rằng, sau khi hết thời hạn hợp đồng giai đoạn năm 2014 - 2016 giữa Công ty và bà Tr không ký lại được hợp đồng, do không thỏa thuận được giá cho thuê, Công ty ra văn bản thông báo yêu cầu các hộ tiểu thương ký lại hợp đồng thuê, không có chứng cứ nào thể hiện Công ty yêu cầu bà Tr trả tiền sử dụng mặt bằng nhưng bà Tr không trả, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu này, nên không có cơ sở chấp nhận phần tiền lãi 12.055.860 đồng Công ty yêu cầu bà Tr trả.

[6] Đình chỉ rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc buộc bà Tr chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại LH trả lại mặt bằng vị trí kinh doanh T195, T199, T205 và kho L189.

[7] Bà Tr kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận; sửa bản án sơ thẩm.

[8] Bà Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 3, khoản 1 Điều 6, 7 và các Điều 269, 270, 271, 302, 306 Luật Thương mại; Điều 147, 148, 217 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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 và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Mai Tr; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020, của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TN đối với bà Ngô Thị Mai Tr.

2.1. Buộc bà Ngô Thị Mai Tr trả cho Công ty TN số tiền 63.800.000 đồng (sáu mươi ba triệu, tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày Công ty TN có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Tr chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng bà Tr còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TN yêu cầu bà Ngô Thị Mai Tr trả tiền lãi 12.055.860 đồng (mười hai triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn, tám trăm sáu mươi đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TN đã rút về việc buộc bà Ngô Thị Mai Tr trả số tiền 6.060.000 đồng (sáu triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng) và chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại LH trả lại mặt bằng tại các sạp T195, T199, T205 và kho L189.

Công ty TN có quyền khởi kiện lại phần yêu cầu đã rút theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

4.1. Bà Ngô Thị Mai Tr phải chịu 3.190.000 đồng (ba triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

4.2. Công ty TN phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 2.256.500 đồng (hai triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0008298 ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; Công ty TN còn phải nộp 743.500 đồng (bảy trăm bốn mươi ba nghìn, năm trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị Mai Tr không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; hoàn trả cho bà Tr 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009188 ngày 07 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

6. 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 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND TX. HT;
- CCTHADS TX. HT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

- Lưu tập án.

**Trần Quốc Vũ**





