

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 10/2021/KDTM-PT

Ngày 01/02/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản”

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

**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: Bà Nguyễn Thị An Tiên.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tông;
Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nguyễn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 317/2020/QĐPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần X. Địa chỉ: Số 90, Đường N, khu phố X, phường Y, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Nguyễn Văn Th – chức vụ: Giám đốc Công ty cổ phần X là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020). – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Hiếu Th1 – chức vụ: Chuyên viên Công ty cổ phần X là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020). – có mặt.

Địa chỉ: Số 90, Đường N, khu phố X, phường Y, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

- 2. Bị đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 54/9C, khu phố LT, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Chị Đỗ Quế H1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 54/9C, khu phố LT, phường LTT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (Theo giấy ủy quyền ngày 28/5/2020). – có mặt.

- Người kháng cáo: bà Trương Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/12/2019 của Công ty cổ phần X, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - anh Nguyễn Hiếu Th1 trình bày:

Ngày 11/4/2002, Công ty cổ phần X (gọi tắt là Công ty) ký kết Hợp đồng B.O.T với Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT) để đầu tư xây dựng công trình Trung tâm Thương mại Long Hoa, theo đó Công ty được quyền tổ chức quản lý và kinh doanh có thu phí các dịch vụ sử dụng công trình Trung tâm Thương mại Long Hoa từ năm 2006 đến hết năm 2021.

Ngày 26/11/2014, Công ty và bà Trương Thị H có ký Hợp đồng thuê sạp T107 và T109, tại tầng trệt khu A-B Trung tâm Thương mại Long Hoa để kinh doanh quần áo may sẵn, thời hạn thuê là 02 năm, tiền thuê được tính từ ngày 01/11/2014 đến ngày 31/10/2016, giá thuê là 9.100.000 đồng/năm, tiền thuê sạp 02 năm là $18.200.000 \text{ đồng} \times 2 \text{ sạp} = 36.400.000 \text{ đồng}$ (đã giảm 5%), bà H đã thanh toán xong. Bà H sau khi hết các hợp đồng thuê sạp này thì không ký tiếp Hợp đồng thuê từ giai đoạn 2016-2018, nhưng hiện bà H vẫn đang sử dụng sạp T107 và T109 và không trả tiền thuê cho Công ty.

Khi thời hạn thuê đã hết, phía Công ty có mời bà H nhiều lần bằng văn bản để hai bên thương lượng ký kết lại hợp đồng thuê mới hoặc thanh lý hợp đồng nhưng bà H không hợp tác, không thực hiện việc ký lại hợp đồng thuê sạp T107 và T109 mà bà H vẫn hoạt động kinh doanh tại sạp T107 và T109 từ ngày 01/11/2016 cho đến nay mà không trả tiền thuê đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty. Cho nên Công ty mới làm đơn khởi kiện yêu cầu bà H thanh toán cho Công ty tiền sử dụng sạp T107 và T109 tính từ ngày 01/11/2016 đến ngày 31/10/2018 theo giá hợp đồng thuê đã ký từ ngày 01/11/2014 đến ngày 31/10/2016, giá thuê mỗi sạp 01 năm là 9.100.000 đồng, tổng cộng 36.400.000 và tiền lãi chậm thanh toán phát sinh theo quy định của pháp luật từ ngày 01/11/2018 đến ngày xét xử.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn chị Đỗ Quế H trình bày:***

Chị Đỗ Quế H1 đại diện cho bà Trương Thị H thống nhất lời trình bày của Công ty về việc hai bên đã ký kết hợp đồng thuê sạp. Hiện tại chị Đỗ Quế H1 và mẹ chị là bà H đang kinh doanh mua bán quần áo may sẵn trên 02 sạp là T107 và T109 đã thuê của Công ty.

Về việc trả tiền thuê mặt bằng: Tại thời điểm tái ký hợp đồng năm 2016-2018 gia đình chị có làm đơn xin giảm tiền mặt bằng, có gửi đơn lên Công ty và UBND thị xã HT, Công ty chưa có ý kiến về việc giảm giá, UBND thị xã HT đối thoại khuyên công ty nên hiệp thương với các tiểu thương về giá tăng giảm cụ thể. Các tiểu thương cũng như bà H xin giảm 30% giá thuê do công ty đã niêm yết.

Căn cứ để xin giảm giá là do giá thuê năm 2014-2016, các tiểu thương đã kinh doanh không hiệu quả do chi phí cao thua lỗ, chợ không nhiều khách nên đến giai đoạn 2016 – 2018 các tiểu thương yêu cầu được giảm 30%. Công ty đã vi phạm Hợp đồng B-O-T vì tăng giá quá 5%.

Tháng 5/2018, Công ty đã thanh lý khu A-B với UBND huyện HT theo Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản công giữa bên giao là Công X thì Công ty

phải giao lại mặt bằng cho UBND huyện HT, Tây Ninh. Giá trị sử dụng khu A-B còn lại 44%.

Chị Đỗ Quế H1 đại diện cho bà H không đồng ý theo yêu cầu của Công ty Công ty bởi vì: Khi Trung tâm thương mại Long Hoa mới hoạt động, phía Công ty và các tiểu thương (có hộ mẹ chị là bà Trương Thị H) có ký hợp đồng thuê mặt bằng từng giai đoạn nhưng phía Công ty có nói giá thuê từng giai đoạn chỉ tăng lên 5%. Hợp đồng đầu tiên mà bà H ký với Công ty chỉ có giá 5.400.000 đồng/năm/sạp. Khi hợp đồng giai đoạn 2014 – 2016 kết thúc thì phía Công ty yêu cầu bà ký lại hợp đồng thuê giai đoạn 2016 – 2018 nhưng lúc này Công ty tự ý đưa ra giá thuê và tăng giá thuê bất hợp lý, không tăng giá 5% như lúc đầu. Việc tăng giá này, Công ty không thương lượng với bà H, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H.

Tại bản án sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Áp dụng các Điều 472, 473, 481, 482, 357 Bộ luật Dân sự; Điều 147, 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần X.

Buộc bà Trương Thị H có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần X số tiền thuê tài sản từ 01/11/2016 đến 31/10/2018 là 36.400.000 đồng và tiền lãi 6.939.000 đồng, tổng cộng là 43.339.000 đồng (bốn mươi ba triệu ba trăm ba mươi chín ngàn đồng).

*** Nội dung kháng cáo:** Theo đơn kháng cáo ngày 14/10/2020, bà Trương Thị H yêu cầu:

1. Trả lại tiền tạm thu 5% theo từng chu kỳ;
2. Chỉ đồng ý trả tiền thuê 01 năm 07 tháng theo Biên bản bàn giao và nhận tài sản công ngày 05/10/2018;
3. Xem xét không tính tiền lãi;
4. Yêu cầu tính giá 2016 – 2018 theo giá 2014 – 2016 có giảm 30%.
5. Đề nghị Không áp dụng Công văn số 530 của UBND thị xã HT do công văn này trái hợp đồng BOT.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** Người đại diện của bà Trương Thị H đề nghị Công ty X trả lại tiền tạm thu 5% chu kỳ từ năm 2004 đến năm 2016; đồng ý trả tiền sử dụng sạp cho Công ty từ ngày 01/11/2016 đến ngày 10/5/2018 là 01 năm 07 tháng theo giá của hợp đồng ngày 26/10/2014 có giảm 30%.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo luật 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 phúc thẩm dân sự.

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Điều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

- Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà H. Sửa bản án số 52/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT về tính tiền lãi chậm thanh toán và tính lại án phí KDTM theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra 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 quan hệ tranh chấp: Công ty cổ phần X được UBND tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư để thực hiện dự án Trung tâm thương mại Long Hoa theo hình thức BOT; bà Trương Thị H là cá nhân kinh doanh hàng hóa tại Trung tâm thương mại Long Hoa. Công ty cho thuê sạp, bà H sử dụng sạp để kinh doanh, cả hai đều có mục đích lợi nhuận. Do đó, tranh chấp giữa các bên là tranh chấp về kinh doanh thương mại 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 khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là chưa chính xác nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp

[2] Bị đơn yêu cầu nguyên đơn hoàn trả cho bị đơn 5% giá trị hợp đồng các chu kỳ của hợp đồng đã ký từ năm 2004 đến năm 2016 với tổng số tiền là 2.390.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn xác nhận trong các hợp đồng đã ký cho từ năm 2016 đến năm 2016 không có thỏa thuận vấn đề này. Mục 12.2 của Hợp đồng B.O.T ký kết giữa UBND thị xã HT nêu “Bên B được quyền điều chỉnh, phân bổ mức giá thuê sạp, kiosque và các dịch vụ trên cơ sở hợp lý đảm bảo lợi ích cho bên B và người sử dụng theo nguyên tắc không chênh lệch quá 5% so với tổng mức thu theo dự án được duyệt”. Đây là thỏa thuận chỉ điều chỉnh đối với Công ty X không liên quan đến bà H. Do đó, bà H dựa vào thỏa thuận này để yêu cầu hoàn trả 5% tiền thuê của các chu kỳ là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Các tài liệu chứng cứ được thu thập tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự đều trình bày thống nhất ngày 26/11/2014 Công ty cổ phần X ký kết hợp đồng cho bà Trương Thị H T107 và T109 để kinh doanh quần áo may sẵn; thời hạn thuê của 02 hợp đồng này là 02 năm, các bên cũng đã thanh toán tiền thuê xong. Sau khi hợp đồng này hết hạn, do không thống nhất được giá thuê nên các bên không tiếp tục giao kết hợp đồng nên phía Công ty đã có yêu cầu bà H trả lại sạp nhưng bà H không trả mà vẫn sử dụng sạp T107 và T109 cho đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà H đồng ý trả tiền sử dụng sạp cho Công ty theo giá của hợp đồng ký ngày 26/11/2014 nhưng yêu cầu xem xét giảm giá 30%. Tuy nhiên việc kinh doanh không có lợi nhuận vì hàng ngày phải tiếp nhân viên tiếp thị của Công ty đến rao bán khu C-D nên không buôn bán được, lợi nhuận không có là do lỗi Công ty nhưng Công ty không đồng ý và lý do yêu cầu của phía bị đơn nêu ra là không xác đáng. Do đó kháng cáo này không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà H chỉ đồng ý trả tiền thuê từ ngày 01/11/2016 đến tháng 5/2018 là 01 năm 07 tháng: Tại Văn bản 841/UBND ngày 03/8/2020 của UBND thị xã HT thể hiện: ngày 10/5/2018, Công ty Xây dựng và Phát triển đô thị Tây Ninh bàn giao tài sản khu A-B cho UBND thị xã HT tiếp nhận để tiếp tục bán đấu giá theo quy định, trong biên bản bàn giao có nêu trong thời gian chờ UBND thị xã HT lập thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương và cho đến khi đấu giá thành theo quy định thì nhà đầu tư có trách nhiệm tiếp tục quản lý tài sản khu A-B nên hiện nay Công ty X vẫn đang quản lý khu A-B. Do đó, phía bị đơn căn cứ vào văn bản này để yêu cầu xác định thời hạn trả tiền thuê sập chỉ có 01 năm 07 tháng là không có cơ sở.

[5] Về yêu cầu tính lãi: Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn chấp nhận không tính lãi theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[6] Từ những phân tích trên chấp nhận một phần kháng cáo của bà H sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện HT, tỉnh Tây Ninh.

[7] Án phí sơ thẩm: Bà H phải chịu 3.000.000 đồng theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án.

[8] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo bà Trương Thị H, sửa bản án sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 280 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần X.

Buộc bà Trương Thị H có nghĩa vụ trả cho Công ty cổ phần X 36.400.000 đồng (ba mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo qui định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ghi nhận nguyên đơn không yêu cầu tính lãi.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Công ty về yêu cầu bà Trương Thị H thực hiện di chuyển hàng hóa ra khỏi Trung tâm thương mại Long Hoa và hoàn trả lại mặt bằng tại vị trí kinh doanh T107 và T109. Công ty cổ phần X có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Án phí KDTM sơ thẩm:

Bà H phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Hoàn trả lại cho Công ty X tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.032.500 đồng (một triệu không trăm ba mươi hai ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0008308 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

5. Án phí KDTM phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí KDTM phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0009256 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án thị xã HT.

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 tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã HT;
- Chi cục THADS thị xã HT;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã kí)

Nguyễn Thị An Tiên

