

**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: **271/2020/KDTM-PT**

Ngày 11/5/2020

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:*** Ông Tôn Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 5 năm 2020 và ngày 11 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 47/2020/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 02 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 268/2019/KDTM-ST ngày 29 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 1633/2020/QĐPT-KDTM, ngày 14 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT.

Địa chỉ: 82-84 C, Phường B, Quận Y, TPHCM

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:***

Bà D, sinh năm 1984 (theo Giấy ủy quyền số 17/2020/GUQ-DLBT ngày 10/3/2020) (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 82-84 C, phường B, Quận Y, TPHCM

***- Bị đơn:*** Bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh vàng DP.

Địa chỉ làm việc: Quầy số C3,C4, Tầng trệt, Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, phường B, Quận Y, Tp. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: 585/93 C, Phường A, Quận B, TPHCM

*Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Ông T, sinh năm 1971 (theo Giấy ủy quyền ngày 02/8/2019, công chứng số 006708 tại Văn phòng công chứng H).*

*Địa chỉ: 675 P, Phường H, Quận H, TPHCM.*

*- Người kháng cáo: Ông T, đại diện ủy quyền của bà L – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh vàng DP (bị đơn). (có mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo Đơn khởi kiện ngày 04/10/2018, các bản khai, biên bản hòa giải, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn - Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT là bà D và ông N trình bày:*

Ngày 25/6/2013, Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch BT (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT, sau đây gọi tắt là Nguyên đơn) và bà L – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP (sau đây gọi tắt là Bị đơn) có ký Hợp đồng số 83/2013/HĐCT về việc cho thuê quầy C3, C4 tại tầng trệt Trung tâm Vàng bạc BT, địa chỉ số 68 L, phường BT, Quận Y để kinh doanh vàng. Thời hạn hợp đồng thuê là 05 năm, hạn chót là ngày 30/6/2018; giá thuê quầy được quy định như sau: Năm 1: 21.309.100 đồng/tháng, năm 2: tăng 5% so với năm 1, năm 3: tăng 6% so với năm 2, năm 4: tăng 6% so với năm 3, năm 5: tăng 6% so với năm 4, giá thuê đã bao gồm thuế VAT 10%. Nguyên đơn có nhận đặt cọc của Bị đơn số tiền là 198.000.000 đồng.

Do thời hạn thuê kết thúc vào ngày 30/6/2018 nhưng hai bên không thống nhất được việc tái ký hợp đồng, Nguyên đơn đã có các thông báo gửi cho khách hàng trong đó có Thông báo số 136/DLBT-ĐTPT ngày 21/11/2017, thông báo số 42/DLBT-ĐTPT ngày 10/4/2018 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 01/7/2019, văn bản số 112/DLBT-ĐTPT ngày 10/8/2018 và văn bản số 98/DLBT-ĐTPT ngày 31/7/2018 thông báo về việc nguyên đơn sẽ thu hồi quầy vào lúc 9 giờ 00 phút ngày 17/8/2018.

Vào lúc 9 giờ 00 phút ngày 17 và 24/8/2018, Tổ thu hồi quầy của nguyên đơn dưới sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận BT đã tiến hành việc thu hồi quầy C3, C4 nhưng Bị đơn không chịu bàn giao như quy định.

Xét thấy Nguyên đơn đã thể hiện tinh thần thiện chí thông qua việc tiếp xúc, trao đổi để Bị đơn hiểu và thông cảm với việc không thể ký lại Hợp đồng với thời hạn 05 năm như kiến nghị. Nguyên đơn cũng đã cho thời gian để Bị đơn suy nghĩ và quyết định việc ký lại hợp đồng theo những điều khoản quy định chung cho tất cả các khách hàng tại Trung tâm Vàng bạc BT nhưng Bị đơn không đồng ý.

Nguyên đơn thừa nhận do Bị đơn không bàn giao quầy khi kết thúc thời hạn thuê nên nhân viên của Nguyên đơn có tháo bảng hiệu kinh doanh, cắt điện, cắt Wifi, xịt sơn đen tại quầy C3, C4 nhưng Nguyên đơn thực hiện trên tài sản của Nguyên đơn, việc cắt điện, cắt Wifi Nguyên đơn có quyền cắt vì Hợp đồng thuê giữa hai bên đã hết.

Do đó, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng thuê quầy số 83/2013/HĐCT ngày 25/6/2013; yêu cầu Bị đơn bàn giao lại quầy số C3, C4 tại Tầng trệt Trung tâm Vàng bạc BT địa chỉ số 68 L, phường B, Quận Y, TP. Hồ Chí Minh với vị trí, kích thước quầy thuê theo sơ đồ đính kèm Hợp đồng số 83/2013/HĐCT ngày 25/6/2013;

- Yêu cầu Bị đơn thanh toán tiền thuê kể từ ngày 01/7/2018 cho đến khi trả lại quầy theo đơn giá của hợp đồng thuê số 83/2013/HĐCT ngày 25/6/2013 đã quy định, tại thời điểm từ ngày 01/7/2018 cho đến nay, Nguyên đơn áp dụng giá thuê là 26.648.453 đồng/tháng (tạm tính từ ngày 01/7/2018 đến ngày 22/11/2019 với số tiền là 445.917.447 đồng);

- Bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Nguyên đơn do việc chậm bàn giao mặt bằng gây ra bao gồm chi phí thuê Thừa phát lại lập vi bằng là 18.700.000 đồng, chi phí thuê dịch vụ bảo vệ cho việc thu hồi quầy là 6.300.000 đồng.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Bị đơn bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Nguyên đơn do việc chậm bàn giao mặt bằng gây ra bao gồm chi phí thuê Thừa phát lại lập vi bằng là 18.700.000 đồng, chi phí thuê dịch vụ bảo vệ cho việc thu hồi quầy là 6.300.000 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Hiện tại Nguyên đơn còn giữ của Bị đơn số tiền 238.235.000 đồng (bao gồm tiền đặt cọc là 198.000.000 đồng và số tiền 40.235.000 đồng do Bị đơn tự chuyển vào tài khoản của nguyên đơn), vì vậy Nguyên đơn sẽ cần trừ vào tiền thuê nhà bị đơn còn nợ, như vậy số tiền còn lại mà Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn sau khi cần trừ vào số tiền 238.235.000 đồng là: 445.917.447 đồng (tiền thuê tính đến ngày 22/12/2019) - 238.235.000 đồng = 207.682.447 đồng.

Trường hợp Bị đơn bàn giao quầy C3, C4 cho Nguyên đơn trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án thì Nguyên đơn tự nguyện giảm cho Bị đơn 03 tháng tiền thuê quầy.

*\* Tại các bản khai, biên bản hòa giải và trong quá trình tố tụng, và tại phiên tòa hôm nay, Bị đơn - bà L - Chủ doanh nghiệp tư nhân kinh doanh vàng DP, đại diện Bị đơn là ông T trình bày:*

Bị đơn xác nhận ngày 25/6/2013 có ký Hợp đồng số 83/2013/HĐCT về việc thuê quầy C3, C4 tại tầng trệt Trung tâm Vàng bạc BT, địa chỉ số 68 L, phường B, Quận Y để kinh doanh vàng, thống nhất với lời trình bày của Nguyên đơn về thời hạn hợp đồng thuê là 05 năm, giá thuê quầy, số tiền đã đặt cọc, số tiền 40.235.000 đồng mà Bị đơn tự chuyển vào tài khoản của Nguyên đơn với thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Thực tế, Bị đơn đã thuê mặt bằng của Nguyên đơn từ năm 1991 và kinh doanh vàng cho đến nay. Hai bên đã nhiều lần tái ký hợp đồng, mỗi lần ký là 05 năm. Khi Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện việc xây dựng tuyến đường Metro từ năm 2016 đã phần nào ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của mặt bằng. Do đó, khi Hợp đồng số 83/2013/HĐCT sắp hết hạn thì Bị đơn có đề nghị Nguyên đơn

giảm tiền thuê mặt bằng. Tuy nhiên, phía Nguyên đơn không đồng ý và còn thông báo chỉ có thể ký lại hợp đồng với thời hạn từ 01 đến 02 năm. Từ đó đến nay, hai bên cũng có nhiều cuộc gặp mặt, trao đổi, bàn bạc như Nguyên đơn trình bày. Quá trình này, hai bên cũng xảy ra nhiều xung đột; thực tế hiện nay Bị đơn cũng không thể tiếp tục kinh doanh do Nguyên đơn đã gây nhiều tai tiếng, ngắt điện, gỡ bảng hiệu tại mặt bằng kinh doanh của Bị đơn. Bị đơn đã có thiện chí muốn tiếp tục thuê mặt bằng nên mặc dù hai bên chưa tái ký hợp đồng thuê sau ngày 30/6/2018 thì bị đơn đã chủ động chuyển số tiền 40.235.000 đồng vào tài khoản của Nguyên đơn để thanh toán trước tiền thuê.

Từ những lý lẽ trên, Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đề nghị được tiếp tục ký hợp đồng thuê với thời hạn 05 năm hoặc nếu không thuê mặt bằng tại số 68 L thì phải tìm cho Bị đơn mặt bằng kinh doanh khác và hỗ trợ chi phí di dời. Bị đơn chỉ đề nghị Tòa án xem xét, không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn xác nhận quầy C3, C4 do Bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng; tiền đầu tư và hàng hóa kinh doanh là tài sản riêng của Bị đơn, không liên quan đến ai khác.

Hiện Bị đơn không còn kinh doanh nhưng vẫn phải quản lý quầy và để tài sản ở quầy để thu hồi công nợ. Tài sản do Bị đơn trực tiếp niêm phong và quản lý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Bị đơn không đồng ý thanh toán tiền thuê tính từ ngày 01/7/2018 đến ngày bàn giao vì thực chất bị đơn không hoạt động kinh doanh được. Bị đơn đồng ý giao trả quầy thuê nếu Nguyên đơn trả lại cho Bị đơn số tiền đặt cọc 198.000.000 đồng và số tiền mà bị đơn đã tự nguyện chuyển vào tài khoản của nguyên đơn là 40.235.000 đồng.

**Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 268/2019/KDTM-ST ngày 29 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 Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT về việc buộc bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT:

- Chấm dứt Hợp đồng số 83/2013/HĐCT ngày 25 tháng 6 năm 2013 giữa Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch BT và bà L - Chủ doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP.

- Buộc bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP phải bàn giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT quầy C3, C4 tại Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, phường B, Quận Y, TP. Hồ Chí Minh:

+ Vị trí quầy thuê: Số C3 - C4 (tầng trệt);

+ Kích thước quầy thuê: C3: 1,7m; C4: 1,6m.

Chi tiết theo sơ đồ vị trí quây thuê đính kèm Hợp đồng số 83/2013/HĐCT ngày 25/6/2013.

- Buộc Bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quây tính từ ngày 01/7/2018 đến ngày 29/11/2019 (16 tháng 29 ngày) là 452.135.419 đồng; cần trừ 198.000.000 đồng tiền đặt cọc và 40.235.000 đồng tiền thuê đã tạm ứng, bà L còn phải thanh toán là 233.681.219 đồng (*Hai trăm ba mươi ba triệu sáu trăm tám mươi một nghìn hai trăm mười chín đồng*).

Bà L còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quây theo giá thuê 26.648.453 đồng/tháng tính từ ngày 30/11/2019 cho đến ngày bàn giao quây C3, C4 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.

Ghi nhận sự tự nguyện của Nguyên đơn giảm 03 tháng tiền thuê trong số tiền thuê còn lại bị đơn phải thanh toán trong trường hợp bị đơn bàn giao quây trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Ngày 12/12/2019, bị đơn là bà L – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh vàng DP có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án do bản án sơ thẩm chưa xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L. Phía nguyên đơn đã gây ra thiệt hại nặng nề trong quá trình hoạt động kinh doanh của bà L.

#### **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 quây 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: Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã gây thiệt hại nặng nề trong quá trình hoạt động kinh doanh và không đồng ý trả mặt bằng dù đã hết thời hạn hợp đồng là không có cơ sở. Nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, do ý chí của nguyên đơn về việc tự

nguyên không tính tiền thuê của tháng 04/2020 cho phía bị đơn do dịch Covid 19, đồng thời nếu bị đơn tự nguyện giao quỹ ngay khi bản án phúc thẩm có hiệu lực thì nguyên đơn giảm thêm 03 tháng tiền thuê là không trái quy định pháp luật và có lợi cho phía bị đơn nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận nội dung này. Đồng thời đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần tuyên nghĩa vụ thanh toán lãi của bị đơn trong trường hợp chậm thi hành án theo đúng hướng dẫn tại khoản 2 Điều 13 Nghị quyết 01 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

### **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 12/12/2019 bà L – Chủ Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh vàng DP có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 268/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 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 bà L – Chủ Doanh nghiệp tư nhân kinh doanh vàng DP 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 toàn bộ bản án của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

[3.1] Xét hợp đồng cho thuê quỹ số 83/2013/HĐCT ngày 25/6/2013 được ký giữa Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ Du lịch BT và bà L – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP: Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, mã số doanh nghiệp: 0301171827, đăng ký thay đổi lần thứ 20, ngày 27/6/2016, thì Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT được chuyển đổi từ Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch BT. Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh

Vàng DP đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0303466417 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/8/2004 (thay đổi lần thứ 2 ngày 23/3/2018). Hợp đồng số 83/2013/HĐCT ngày 25/6/2013 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) được các bên tự nguyện xác lập bằng văn bản, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật; đúng với ngành nghề đăng ký kinh doanh của Nguyên đơn là cho thuê văn phòng, quầy, sạp, cửa hàng kinh doanh; phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Bộ luật Dân sự năm 2015; tài sản thuê là quầy số C3, C4 tại Trung tâm Vàng bạc BT là tài sản do Nguyên đơn đầu tư trên nhà và đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Nguyên đơn theo các văn bản do Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh ban hành gồm: Quyết định số 1829/QĐ – UB – QLĐT ngày 07/4/1998 về việc chuyển giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du lịch BT; Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00033/QSDĐ/191/UB ngày 16/01/1999; Quyết định số 4732/QĐ – UB ngày 03/11/2003 về việc giao tài sản cố định cho Công ty Dịch vụ Du lịch BT để chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên; Quyết định số 3300/QĐ – UBND ngày 02/7/2014 về việc giao tài sản cố định để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch BT. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 và Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là hợp đồng có hiệu lực.

Theo Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015, *“Hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê.”*

Theo khoản 1 và khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015, *“Bên thuê phải trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận, trừ hao mòn tự nhiên hoặc theo đúng như tình trạng đã thỏa thuận; nếu giá trị của tài sản thuê bị giảm sút so với tình trạng khi nhận thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại, trừ hao mòn tự nhiên.”*, *“Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận.”*

Tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng các bên thỏa thuận: *“Khi hết thời hạn thuê quầy nêu tại khoản 1.3 Điều 1 của Hợp đồng này mà hai bên không tiếp tục gia hạn thì hợp đồng này sẽ được chấm dứt vào ngày kết thúc thời hạn hợp đồng, hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng, giao nhận lại quầy thuê theo quy định và Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A”*.

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 C3, C4 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, gỡ bảng 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 C3, C4 và thanh toán tiền thuê từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 đến ngày bàn giao quầy là có cơ sở chấp nhận theo các quy định nêu trên.

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 tiền cọc là 198.000.000 đồng và 40.235.000 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, việc Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn tiền thuê tạm tính từ ngày 01/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm 29/11/2019 sau khi trừ các khoản tiền này là: (26.648.453 đồng/tháng x 16 tháng 29 ngày) – 198.000.000 đồng – 40.235.000 đồng = 233.681.219 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, Bị đơn còn phải trả tiền thuê từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm cho đến ngày bàn giao tài sản cho Nguyên đơn.

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

[3.2] Xét, quầy C3, C4 do bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP trực tiếp quản lý, sử dụng; tiền đầu tư và hàng hóa kinh doanh là tài sản riêng của Bị đơn, không liên quan đến ai khác. Nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP thanh toán tiền thuê còn nợ cho Nguyên đơn, không yêu cầu ai phải cùng có trách nhiệm trả nợ. Do đó, về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ dân sự, Hội đồng xét xử chỉ yêu cầu bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP thực hiện trách nhiệm thanh toán đối với Nguyên đơn. Và việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà L

vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định pháp luật.

[3.3] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2019 thì Quầy C3, C4 có vị trí, kích thước đúng với chi tiết theo sơ đồ vị trí quầy thuê đính kèm Hợp đồng số 83/2013/HĐCT mà hai bên đã ký kết (Quầy C3 có kích thước là 1,7m và Quầy C4 có kích thước là 1,6m). Tài sản trong quầy C3, C4 thuộc sở hữu và quản lý của bà Loan, bà L tự kiểm tra, khóa tủ, dán niêm phong để bảo quản.

[3.4] Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà Nguyên đơn đã rút là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3.5] Tại phiên tòa, đại diện Nguyên đơn trình bày: Tự nguyện không tính tiền thuê quầy trong tháng 4 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.

[3.6] 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. Tranh chấp hợp đồng thuê là tranh chấp có giá ngạch, giá ngạch được tính trên số tiền thuê mà bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn là 233.681.219 đồng. 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. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm Bị đơn phải chịu là 22.085.417 (hai mươi hai triệu không trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm mười bảy) đồng.

[4] 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

[5] 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.

[6] 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 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0005530 ngày 16/12/2019 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 Điều 306 Luật Thương mại năm 2005;

- 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, bà L – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP, sửa một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 268/2019/KDTM-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT về việc buộc bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT:

- Chấm dứt Hợp đồng số 83/2013/HĐCT ngày 25 tháng 6 năm 2013 giữa Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Du lịch BT và bà L - Chủ doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP.

- Buộc bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP phải bàn giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT quầy C3, C4 tại Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, phường B, Quận Y, TP. Hồ Chí Minh:

+ Vị trí quầy thuê: Số C3 - C4 (tầng trệt);

+ Kích thước quầy thuê: C3: 1,7m; C4: 1,6m.

Chi tiết theo sơ đồ vị trí quầy thuê đính kèm Hợp đồng số 83/2013/HĐCT ngày 25/6/2013.

- Buộc Bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quầy tính từ ngày 01/7/2018 đến ngày 29/11/2019 (16 tháng 29 ngày) là 452.135.419 đồng; cần trừ 198.000.000 đồng tiền đặt cọc và 40.235.000 đồng tiền thuê đã tạm ứng, bà L còn phải thanh toán là 233.681.219 đồng (*Hai trăm ba mươi ba triệu sáu trăm tám mươi một nghìn hai trăm mười chín đồng*).

Bà L còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quầy theo giá thuê 26.648.453 (hai mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm năm mươi ba) đồng/tháng tính từ ngày 30/11/2019 cho đến ngày bàn giao quầy C3, C4 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 83/2013/HĐCT ngày 25 tháng 6 năm 2013 là 0,15%/ngày.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT không tính tiền thuê quầy trong tháng 04 năm 2020 do dịch Covid 19, và giảm thêm 03 tháng tiền thuê nếu bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP bàn giao quầy ngay sau khi xét xử phúc thẩm.

### 3. Về án phí:

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP phải chịu án phí là 22.085.417 (hai mươi hai triệu không trăm tám mươi lăm nghìn bốn trăm mười bảy) đồng.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT không phải chịu án phí. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT đã nộp 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0023882 ngày 13/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bà L - Chủ Doanh nghiệp tư nhân Kinh doanh Vàng DP không phải chịu. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0005530 ngày 16/12/2019 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**

