

**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: **241/2020/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 Thân Trọng Minh Phương - 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 29/2020/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 260/2019/KDTM-ST ngày 28 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 1636/2020/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 B – Đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 20/GUQ-DLBT ngày 10/3/2020). (có mặt)

**- Bị đơn:** Bà D – Chủ DNTN HD

Trụ sở doanh nghiệp: 68 L, phường BT, Quận Y, TPHCM

Địa chỉ cư trú: 93/53A LBB, phường T, quận P, TPHCM

**- Người kháng cáo:** Bà D – Chủ DNTN HD (bị đơn). (có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

Ngày 25 tháng 6 năm 2013 Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch BT (nay là Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT; sau đây gọi tắt là Công ty) và Bà D- Chủ DNTN HD (sau đây gọi tắt là bà D) ký Hợp đồng số 104/2013/HĐCT. Theo hợp đồng, Công ty BT cho bà D thuê quầy số B6, C5 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 25.829.300 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 32.301.265 đồng/tháng. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bà Duyên đặt cọc số tiền là 240.000.000 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, Công ty đã có các thông báo gửi cho khách hàng: Thông báo số 136/DLBT-ĐTPT ngày 21 tháng 11 năm 2017, thông báo số 42 ngày 10 tháng 4 năm 2018, thông báo số 62 ngày 27/4/2018, thông báo số 90 ngày 16/7/2018 đưa ra các đề nghị về thời hạn thuê mới, việc giảm tiền thuê và gia hạn việc tái ký hợp đồng thuê. Tất cả các văn bản này đều có nêu rõ thời hạn để các bên thực hiện nếu đồng ý với thời hạn và giá thuê mới cũng như những chính sách ưu đãi của Công ty và được gửi trực tiếp cho bà D ký nhận. Hạn cuối cùng để tái ký hợp đồng sau nhiều lần hiệp thương là 31/7/2018. Hết thời hạn này, Công ty đã phát hành văn bản số 113/DLBT-ĐTPT và văn bản số 97/DLBT-ĐTPT ngày 31 tháng 7 năm 2018 thông báo về việc nguyên đơn sẽ thu hồi quầy vào lúc 9 giờ 00 phút ngày 8 tháng 8 năm 2018. Ngày 06/8/2018, công ty đã có cuộc họp với 07 doanh nghiệp trong đó có Doanh nghiệp tư nhân HD, tại cuộc họp này, 07 doanh nghiệp có ý kiến sẽ gửi kiến nghị đề nghị Công ty xem xét về nội dung tái ký hợp đồng. Sau khi nhận được kiến nghị của 07 doanh nghiệp trong đó có ý kiến của cả bà D nhưng Công ty không đồng ý nên công ty đã phát hành văn bản thông báo số 113 ngày 10/8/2018, trả lời Công ty không đồng ý với các kiến nghị của doanh nghiệp. Đồng thời nội dung công văn Công ty cũng nêu rõ thời hạn để các bên tái ký hợp đồng là 15/8/2018, quá thời hạn này các bên không đạt được thỏa thuận tái ký hợp đồng thì Công ty sẽ thu hồi quầy vào lúc 09 giờ ngày 17/8/2018. Đến thời hạn trên, bà D không tự nguyện bàn giao quầy nên ngày 24/8/2018, Công ty có tiến hành cắt điện, ngày 25/8/2018, gỡ bảng hiệu của quầy, xịt sơn đen lên quầy. Toàn bộ quá trình Công ty tiến hành thu hồi quầy B6 và C5 trong các ngày 17 và 24 tháng 8 năm 2018 có sự chứng kiến của Văn phòng Thừa phát lại quận BT. Sau khi thực hiện tất cả biện pháp trên, bà D vẫn không bàn giao quầy nên Công ty khởi kiện.

Công ty BT rút lại yêu cầu buộc bà D 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 104/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013;
- Buộc bà D phải bàn giao cho Công ty quầy B6, C5 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 104/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013;

- Buộc bà D thanh toán cho Công ty tiền thuê quầy B6, C5 tính từ ngày 01 tháng 07 năm 2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, cần trừ tiền cọc còn giữ là 240.000.000 đồng và khoản tiền bà D tự chuyển vào tài khoản của Công ty sau khi kết thúc thời hạn thuê là 45.671.744 đồng, cụ thể bà D phải thanh toán tiền thuê là:  $(32.301.265 \text{ đồng/tháng} \times 16 \text{ tháng } 04 \text{ ngày}) - 240.000.000 \text{ đồng} - 45.671.744 \text{ đồng} = 261.296.344 \text{ đồng}$ .

Bị đơn còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty tiền thuê quầy theo giá thuê 32.301.265 đồng/tháng tính từ ngày tiếp theo ngày xét xử 29 tháng 11 năm 2019 cho đến ngày bàn giao quầy B6, C5 cho nguyên đơn.

Trường hợp trong vòng 07 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn tự nguyện giao trả quầy B6, C5 lại cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 05 tháng tiền thuê quầy, trong vòng 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn tự nguyện giao trả quầy B6, C5 lại cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 03 tháng tiền thuê quầy.

*Bị đơn là bà D – Chủ DNTN HD trình bày:*

Bà D thừa nhận có ký Hợp đồng số 104/2013/HĐCT ngày 25 tháng 6 năm 2013 với các nội dung chính như công ty trình bày. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, bị đơn có đặt cọc số tiền 240.000.000 đồng và tự nguyện chuyển vào tài khoản của Công ty 45.671.744 đồng để thể hiện thiện chí khi thương lượng tái ký hợp đồng. Cho đến nay bà D thừa nhận vẫn chưa bàn giao quầy B6, C5 cho Công ty.

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 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.

Bà Duyên xác nhận quầy B6, C5 do bà trực tiếp quản lý, sử dụng; tiền đầu tư và hàng hóa kinh doanh là tài sản riêng của bà, không liên quan đến chồng bà là ông T.

Hiện bà không còn kinh doanh mà chỉ mở quầy B6, C5 để thu hồi công nợ.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý giao trả quầy thuê nhưng không đồng ý thanh toán tiền thuê tính từ ngày 01 tháng 7 năm 2018 đến ngày bàn giao vì thực chất bị đơn không hoạt động kinh doanh được. Nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc 240.000.000 đồng và số tiền mà bị đơn đã tự nguyện chuyển vào tài khoản của nguyên đơn 45.671.744 đồng.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, trước khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử bị đơn đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Cụ thể, xin rút 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 197.000.000 đồng, gồm: Tiền đóng tủ kiếng quầy hàng là 55.000.000 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 80.000.000 đồng; tiền quảng cáo trên đài truyền hình và báo chí 12.000.000 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: 2.717.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn xuất trình Biên bản đối chiếu và xác nhận nợ số tiền kí quỹ 226.000.000 đồng của nguyên đơn đối với bà Đ - Doanh nghiệp tư nhân HD và Hợp đồng ủy quyền của bà Đ cho bị đơn giải quyết công nợ nói trên với nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

**Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 260/2019/KDTM-ST ngày 28 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 bà D – Chủ DNTN HD 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 bà D – Chủ DNTN HD về việc buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT phải bồi thường bồi thường thiệt hại gồm các chi phí di dời sang địa điểm kinh doanh mới là 197.000.000 đồng, gồm: Tiền đóng tủ kiếng quầy hàng là 55.000.000 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 80.000.000 đồng; tiền quảng cáo trên đài truyền hình và báo chí 12.000.000 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: 2.717.000.000 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 104/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch BT và bà D – Chủ DNTN HD.

- Buộc bị đơn bà D – Chủ DNTN HD phải bàn giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT quầy B6, C5 tại Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Vị trí quầy thuê: Số B6 – C5 (tầng trệt);

+ Kích thước quầy thuê: B6: 2m; C5: 1,2m.

Chi tiết theo sơ đồ vị trí quầy thuê đính kèm Hợp đồng số 104/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013.

- Buộc bà D – Chủ DNTN HD 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 28 tháng 11 năm

2019 là 546.968.088 đồng; cần trừ 240.000.000 đồng tiền đặt cọc và 45.671.744 đồng tiền thuê đã tạm ứng, bà D – Chủ DNTN HD còn phải thanh toán là 261.296.344 đồng.

Bà D – Chủ DNTN HD còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quầy theo giá thuê 32.301.265 đồng/tháng tính từ ngày 29 tháng 11 năm 2019 cho đến ngày thực tế bàn giao quầy B6, C5 cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT.

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

Ngày 11/12/2019, bị đơn là bà D – Chủ DNTN HD có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại một phần bản án về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền 546.968.088 đồng cho nguyên đơn, do bản án sơ thẩm chưa xem xét đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D – Chủ DNTN HD. Phía nguyên đơn đã gây ra thiệt hại nặng nề trong quá trình hoạt động kinh doanh của bà.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bà D đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Về điều kiện trong vòng 07 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn tự nguyện giao trả quầy B6, C5 lại cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 05 tháng tiền thuê quầy, trong vòng 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn tự nguyện giao trả quầy B6, C5 lại cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 03 tháng tiền thuê quầy mà Công ty đã nêu tại phiên tòa sơ thẩm tính đến nay đã không còn đủ điều kiện để áp dụng cho bà D. Nhưng công ty vẫn thiện chí đồng ý giảm 3 tháng tiền thuê cho bà D nếu bà D bàn giao quầy ngay sau khi tuyên án phúc thẩm. Đồng thời Công ty cũng không tính tiền thuê của tháng 04 năm 2020 do tình hình dịch bệnh phải đóng cửa toàn bộ trung tâm.

Bị đơn là bà D trình bày: Bà đồng ý ngay sau phiên tòa phúc thẩm sẽ bàn giao quầy B6 và C5 cho công ty. Bà cho rằng bà vẫn quản lý quầy nhưng từ khi công ty tiến hành các biện pháp thu hồi quầy thì bà không còn kinh doanh được, bà chỉ ngồi ở quầy để thu hồi nợ. Việc làm của Công ty đã gây thiệt hại rất lớn cho bà, tiền bà vay để kinh doanh thì vẫn phải trả nợ nhưng tiền người vay bà thì lại không trả. Vì vậy bà rất khó khăn. Trong suốt mấy chục năm kinh doanh tại quầy thuê bà đều được ký với thời hạn 05 năm qua ba đời giám đốc. Đến thời điểm 2018 ban giám đốc mới của Công ty đã không giải quyết sự việc thấu tình đạt lý dù bà đã thiện chí chuyển tiền thuê tiếp 03 tháng trước khi hết hạn hợp đồng với nguyện vọng được tái tục hợp đồng mới. Nay với việc không kinh doanh được và không có khả năng thanh toán số tiền như bản án sơ thẩm nêu, bà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận việc thanh toán tiền cho Công ty BT, yêu cầu trả lại tiền cọc cho bà và bà tự nguyện trả lại quầy cho Công ty ngay sau khi xét xử phúc thẩm.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả 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 hình thức: Chấp nhận xem xét kháng cáo của bị đơn là bà D – Chủ DNTN HD.

- 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 thanh toán tiền thuê đến thời điểm bàn giao mặt bằng là không có cơ sở. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý giảm cho bị đơn 01 tháng tiền thuê quầy do tình hình dịch bệnh và thỏa thuận nêu bị đơn giao quầy ngay sau phiên tòa thì sẽ tiếp tục giảm 03 tháng tiền thuê nữa. Nhận thấy, thiện chí của nguyên đơn là có lợi cho bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với phần án phí, nhận thấy đây là tranh chấp hợp đồng thuê nên bị đơn không phải chịu án phí không giá ngạch. Đồng thời do hai bên có thỏa thuận phần lãi nên căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019 đề nghị điều chỉnh lại phần nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án. Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí và nghĩa vụ dân sự trong giai đoạn thi hành án.

### **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 11/12/2019 bà D – Chủ DNTN HD 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 bà D – Chủ DNTN HD 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 546.968.088 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 104/2013/HĐCT ngày 25/6/2013. Bị đơn đồng ý giao trả quầy thuê số B6, C5 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 B6, C5 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 B6, C5 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 29/11/2019 theo giá thuê 32.301.265 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 240.000.000 đồng và 45.671.744 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: (32.301.265 đồng/tháng x 16 tháng 04 ngày) – 240.000.000 đồng – 45.671.744 đồng = 261.296.344 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 03 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 13.064.817 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/2019/0005542 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 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 D – Chủ DNTN HD, sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 260/2019/KDTM - ST ngày 28/11/2019 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 bà D – Chủ DNTN HD 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 bà D – Chủ DNTN HD về việc buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT phải bồi thường bồi thường thiệt hại



gồm các chi phí di dời sang địa điểm kinh doanh mới là 197.000.000 đồng, gồm: Tiền đóng tủ kiếng quầy hàng là 55.000.000 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 80.000.000 đồng; tiền quảng cáo trên đài truyền hình và báo chí 12.000.000 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: 2.717.000.000 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 104/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch BT và bà D – Chủ DNTN HD.

- Buộc bị đơn bà D – Chủ DNTN HD phải bàn giao cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT quầy B6, C5 tại Trung tâm Vàng bạc BT, số 68 L, phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Vị trí quầy thuê: Số B6 – C5 (tầng trệt);

+ Kích thước quầy thuê: B6: 2m; C5: 1,2m.

Chi tiết theo sơ đồ vị trí quầy thuê đính kèm Hợp đồng số 104/2013/HĐCT ký ngày 25 tháng 6 năm 2013.

- Buộc bà D – Chủ DNTN HD 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 28 tháng 11 năm 2019 là 546.968.088 đồng; trừ 240.000.000 đồng tiền đặt cọc và 45.671.744 đồng tiền thuê đã tạm ứng, bà D – Chủ DNTN HD còn phải thanh toán là 261.296.344 đồng.

Bà D – Chủ DNTN HD còn phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT tiền thuê quầy theo giá thuê 32.301.265 đồng/tháng tính từ ngày 29 tháng 11 năm 2019 cho đến ngày thực tế bàn giao quầy B6, C5 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 104/2013/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 bà D – Chủ DNTN HD phải chịu án phí kinh doanh thương mại có giá ngạch là 13.064.817 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 43.170.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0007954 ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Chi Cục thi hành án dân sự Quận 1. Trả lại cho bà D số tiền chênh lệch là 30.105.183 đồng.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT không phải chịu án phí. Trả lại cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch BT số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 (Ba triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0023884 ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm bà D– Chủ DNTN HD không phải chịu, hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 (Ba triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0005542 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 TP.HCM;
- 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**

