

Bản án số: 275/2020/DS-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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

*Các Thẩm phán:*

Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Trịnh Thị Ánh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án, 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 Phan Văn Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 5 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 68/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do bản án sơ thẩm số 438/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 422/QĐPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 1859/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 2436/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2020, Thông báo về thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 3482/TB-TA ngày 23 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Phạm Thanh Mỹ K, sinh năm: 1988; cư trú tại số 47A1, Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Bích N, sinh

năm 1977; cư trú tại 73/2/19A Đường D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh – đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 10 năm 2019).

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Thương mại N1

Địa chỉ trụ sở: Số 63-65-67, Đường G, Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Đặng Văn H và bà Trần Thị Mai L (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 9 năm 2019); cùng địa chỉ liên lạc tại 163 Đường M, Phường N, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

*(Người đại diện hợp pháp của các bên đương sự có mặt tại phiên tòa).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn – bà Phạm Thanh Mỹ K trình bày:*

Ngày 25 tháng 10 năm 2014, bà và bị đơn - Công ty Cổ phần Thương mại N1 có ký Hợp đồng thuê ki ốt số 166-02/2014/HĐT/G-F, Phụ lục 01 và Phụ lục 02. Nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận: Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn thuê ki ốt 2C39 với giá 3.740.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT) và ki ốt 2A20 với giá 2.310.000 đồng/tháng (đã bao gồm VAT). Các ki ốt trên thuộc Trung tâm Mua sắm và Giải trí G – Quận F, địa chỉ số 2A Đường K, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn thuê 18 tháng tính từ ngày 25 tháng 10 năm 2014 đến hết ngày 24 tháng 4 năm 2016 hoặc một ngày khác do hai bên thỏa thuận; số tiền đặt cọc là 33.000.000 đồng thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng và phụ lục này. Khoản tiền đặt cọc (không tính tiền lãi) sẽ được bị đơn hoàn trả khi chấm dứt hợp đồng sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nợ (nếu có) trừ các trường hợp quy định tại Điều 10.

Tuy nhiên, chỉ sau 9 tháng hoạt động, tại Trung tâm G đã xảy ra khá nhiều sự việc và việc làm không thỏa đáng từ phía bị đơn, gây khó khăn cho việc kinh doanh của nguyên đơn như: Cảnh quan bộ mặt của Trung tâm G, trước Tết âm lịch 2015 và ra giêng phía Trung tâm G có hành vi và ý đồ làm lộn xộn gây hoang mang có ảnh hưởng lớn đến kinh doanh của toàn bộ tiểu thương, không thực hiện đúng hợp đồng đã ký với toàn bộ tiểu thương, đại diện bị đơn chỉ hợp tiếp nhận thông tin để xem xét công văn và những lời hứa xây dựng phát triển, yêu cầu tiểu thương tiếp tục tái đầu tư để tháng 9 năm 2015 sẽ khai trương trở lại.

Nguyên đơn đã chuẩn bị hàng hóa và chờ đợi đến tháng 7 năm 2016 nhưng bị đơn vẫn chưa khai trương lại. Theo Văn bản ngày 08 tháng 9 năm 2015 của bị đơn nêu lý do chưa tìm kiếm được đối tác cho thuê lầu trệt nên không khai trương đúng thời hạn đã hứa và đề nghị miễn phí tiền thuê mặt bằng, phí quản lý và phí giữ xe không bao gồm phí sử dụng điện tại các ki ốt cho tới khi các đối tác lầu trệt đi vào hoạt động, gia hạn thêm thời hạn hiệu lực hợp đồng thuê mặt bằng (Hợp đồng sẽ hết hạn vào ngày 24 tháng 7 năm 2016) với thời lượng tương ứng từ ngày 01 tháng 9 năm 2015 đến ngày đối tác mới đi vào hoạt động.

Ngày 18 tháng 11 năm 2016, bị đơn ra thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng. Ngày 22 tháng 11 năm 2016, các tiểu thương làm đơn kiến nghị gửi bị đơn nhưng vẫn không có kết quả thỏa đáng.

Ngày 14 và 15 tháng 12 năm 2016, bị đơn gọi điện cho từng tiểu thương lên trao đổi, yêu cầu tiểu thương thanh lý hợp đồng trước thời hạn với mức đền bù không thỏa đáng - quá ít ỏi so với công sức, chi phí đầu tư của tiểu thương suốt hơn 02 năm qua. Vào ngày 14 tháng 01 năm 2017, bị đơn yêu cầu tiểu thương phải trả lại mặt bằng kinh doanh trước ngày 26 tháng 01 năm 2017 để được hưởng mức hỗ trợ là 4 tháng theo hợp đồng và hoàn trả lại tiền cọc, sau thời hạn trên, bị đơn sẽ niêm phong ki ốt, không cho mở cửa kinh doanh và tiến hành mời cơ quan pháp luật có thẩm quyền đến làm chứng và di dời hàng hóa của tiểu thương vào kho. Mọi tổn thất phát sinh trong quá trình niêm phong và di dời bị đơn không chịu trách nhiệm. Các tiểu thương không đồng ý với quyết định đơn phương từ bị đơn do hợp đồng vẫn còn thời hạn theo công văn mà bị đơn đã ký với tiểu thương.

Ngày 07 tháng 02 năm 2017, các tiểu thương nhận được thông báo từ bị đơn về việc bàn giao mặt bằng và đã phản hồi ngay là không đồng ý với quyết định này.

Sáng ngày 11 tháng 02 năm 2017, bị đơn cho chặn tất cả các lối vào trung tâm, không cho gửi xe tại bãi xe trung tâm, cử bảo vệ canh phòng nghiêm ngặt lối vào thang máy cũng như thang cuốn, đồng thời mời Công an Phường E cùng đại diện bên thứ 3 - Thừa phát lại, tự ý di dời hàng hóa của tiểu thương ra khỏi ki ốt.

Nguyên đơn không đồng ý với những việc làm nêu trên nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục cho nguyên đơn thuê 02 ki ốt 2C39 và 2A20 theo Hợp đồng thuê ki ốt số 166-02/2014/HĐT/G-F, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 ngày 25 tháng 10 năm 2014 và Công văn ngày 08 tháng 9 năm 2015.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án như sau:*

Bị đơn xác nhận có ký hợp đồng cho bà Phạm Thanh Mỹ K thuê 2 ki ốt tại Tòa nhà Trung tâm Mua sắm và Giải trí G - Quận F với nội dung đúng như phía nguyên đơn trình bày. Để hỗ trợ nguyên đơn, bị đơn giảm 50% tiền thuê ki ốt trong 6 tháng đầu.

Ngày 18 tháng 6 năm 2015, bị đơn và nguyên đơn ký tiếp Phụ lục 05 gia hạn thời gian thuê là 03 tháng, thời hạn hết hạn hợp đồng là ngày 24 tháng 7 năm 2016.

Bị đơn có văn bản ngày 08 tháng 9 năm 2015 thông báo miễn tiền thuê ki ốt, tiền phí quản lý và tiền phí giữ xe kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 cho nguyên đơn đến khi các đối tác ở tầng trệt đi vào hoạt động. Thực tế thì bị đơn đã miễn tiền thuê ki ốt và các loại phí đến ngày thu hồi mặt bằng là ngày 11 tháng 02 năm 2017.

Tháng 10 năm 2016, bị đơn có thông báo về việc yêu cầu các tiểu thương hợp tác trong việc mở cửa bán hàng, cải thiện việc trưng bày hàng hóa và nhân viên bán hàng.

Song song với việc thông báo bằng văn bản, bị đơn còn tổ chức các cuộc họp với tiểu thương. Sau khi xem xét nhiều mặt, bị đơn đã thể hiện thiện chí của mình khi đồng ý hỗ trợ mỗi tiểu thương trả mặt bằng, di dời ra khỏi Trung tâm G 04 tháng tiền thuê mặt bằng, hỗ trợ miễn phí phương tiện di dời, tháo ráp quầy kệ. Hơn 90% tiểu thương đồng ý tiếp nhận hỗ trợ và di dời, riêng nguyên đơn không hợp tác.

Mặc dù đã tạo mọi điều kiện thuận lợi nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện đúng quy định về trưng bày hàng hóa tại Trung tâm G. Việc nguyên đơn không trưng bày hàng hóa, không có nhân viên bán hàng, mở cửa ki ốt trễ giờ quy định, ngưng kinh doanh mà không được sự đồng ý của bị đơn theo đúng thỏa thuận đã được ký là vi phạm nội quy Trung tâm G theo Điều 8, Điều 10 của hợp đồng. Trong trường hợp này, bị đơn được quyền áp dụng Điều 13 của hợp đồng để xử lý vi phạm. Đồng thời đến tháng 10 năm 2016, hợp đồng giữa bị đơn với nguyên đơn cũng đã hết hạn (hết hạn ngày 24 tháng 7 năm 2016). Vì vậy, ngày 18 tháng 11 năm 2016, bị đơn đã ra thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê ki ốt với các tiểu thương, trong đó có nguyên đơn.

Ngày 01 tháng 12 năm 2016, bị đơn đã thông báo nếu tiểu thương nào muốn tiếp tục kinh doanh thì phải trưng bày hàng hóa, sắp xếp lại nhân viên kinh doanh và mở cửa hoạt động trên tinh thần tôn trọng lợi ích lẫn nhau, đồng

thời thực hiện nghiêm túc các nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy chế quản lý tòa nhà của Trung tâm G.

Ngày 06 tháng 12 năm 2016, bị đơn đã có văn bản gửi nguyên đơn yêu cầu chấn chỉnh việc trưng bày hàng hóa; mở cửa đúng giờ và thường xuyên phải có nhân viên bán hàng tại quầy. Thời gian để khắc phục những nội dung trong công văn này là ngày 10 tháng 12 năm 2016. Quá thời gian trên, nếu nguyên đơn không khắc phục mà vẫn cố tình để như hiện trạng cũ thì buộc lòng bị đơn phải yêu cầu niêm phong quầy hàng, không cho kinh doanh và buộc di dời hàng hóa ra khỏi Trung tâm G.

Ngoài việc gửi công văn riêng cho nguyên đơn, bị đơn đã ban hành Thông báo về việc tuân thủ nội quy hoạt động của Trung tâm thương mại. Trong thông báo này, bị đơn yêu cầu các tiểu thương nếu tiếp tục kinh doanh thì phải hoàn thiện về hàng hóa và hoạt động trưng bày, đồng thời chấn chỉnh tác phong kinh doanh và nghiêm túc tuân thủ nội quy. Đến ngày 05 tháng 01 năm 2017, nếu Ban Quản lý Trung tâm G phát hiện các trường hợp vi phạm nội quy hoạt động của Trung tâm G sẽ thu hồi lại mặt bằng.

Mặc dù đã nhắc nhở, cảnh báo bằng mọi biện pháp nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện đúng nội quy của Trung tâm G và các thỏa thuận đã ký trong hợp đồng. Do thời hạn hợp đồng đã hết, trong quá trình thuê, nguyên đơn liên tục có nhiều vi phạm, đã được nhắc nhở nhiều lần nhưng không thực hiện làm ảnh hưởng đến môi trường kinh doanh chung, vì vậy, ngày 11 tháng 02 năm 2017, bị đơn đã tiến hành thu hồi mặt bằng. Đồng thời, ngày 23 tháng 02 năm 2017, bị đơn thông báo nguyên đơn đến nhận lại tài sản. Tuy nhiên, đến nay nguyên đơn vẫn không đến nhận lại tài sản. Do đó, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 438/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thanh Mỹ K yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại N1 tiếp tục cho thuê 02 ki ốt 2C39 và 2A20 theo Hợp đồng thuê ki ốt số 166-02/2014/HĐT/G-F, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 ngày 25 tháng 10 năm 2014 và Công văn ngày 08 tháng 9 năm 2015.

2. Bà Phạm Thanh Mỹ K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0019233 ngày 14 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Phạm Thanh Mỹ K đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/11/2019, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phía nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm vì các lý do sau:

Phía bị đơn đã vi phạm điều 7.2 của Hợp đồng thuê ki ốt số 166-02/2014/HĐT/G-F đã ký kết giữa các bên; không cung cấp các điều kiện cần thiết để tiểu thương thực hiện kinh doanh; tháng 2/2015 bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn trả mặt bằng trong khi thời hạn Hợp đồng vẫn còn; bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê mặt bằng đã hết hiệu lực vào ngày 24 tháng 7 năm 2016 tại sao công ty lại có văn bản yêu cầu tiểu thương đóng cửa ki ốt và hỗ trợ tiểu thương 4.000.000 đồng/ki ốt;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận I.

Tại phần tranh luận:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn tranh luận: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật, đề nghị giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Theo Hợp đồng thuê ki ốt số 166-02/2014/HĐT/G-F, Phụ lục 01, Phụ lục 02 và Phụ lục 05 thì Hợp đồng thuê mặt bằng giữa các bên đã hết hạn vào ngày 24 tháng 7 năm 2016. Sau đó hai bên có thỏa thuận về việc ký kết lại hợp đồng thuê mặt bằng khác nhưng không đạt được thỏa thuận nên việc Công ty yêu cầu chấm dứt hợp đồng và lấy lại mặt bằng là có cơ sở.

Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng) nên Tòa không xét là có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đồng ý hoàn trả số tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn là 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

### **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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục cho nguyên đơn thuê 02 ki ốt 2C39 và 2A20 theo Hợp đồng thuê ki ốt số 166-02/2014/HĐT/G-F, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 ngày 25 tháng 10 năm 2014 và Công văn ngày 08 tháng 9 năm 2015:

[1.1] Căn cứ lời khai thống nhất của các bên đương sự là phù hợp với tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự giao nộp, do đó có cơ sở khẳng định giữa nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng (thuê ki ốt) số 166-02/2014/HĐT/G-F, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 ngày 25 tháng 10 năm 2014 và Phụ lục 05 ngày 18 tháng 6 năm 2015.

[1.2] Xét Hợp đồng thuê mặt bằng số 166-02/2014/HĐT/G-F và các phụ lục hợp đồng được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện, đúng pháp luật, có giá trị pháp lý. Tại Điều 2 của Phụ lục 01 thì thời hạn thuê ki ốt là 18 tháng bắt đầu từ ngày 25 tháng 10 năm 2014 đến hết ngày 24 tháng 4 năm 2016. Ngày 18 tháng 6 năm 2015, bị đơn và nguyên đơn ký tiếp Phụ lục 05 gia hạn thời gian thuê là 03 tháng, thời hạn hết hạn hợp đồng thuê là ngày 24 tháng 7 năm 2016. Như vậy thời gian thuê ki ốt từ ngày 25 tháng 10 năm 2014 và chấm dứt vào ngày 24 tháng 7 năm 2016 là 21 tháng.

[1.3] Xét trong quá trình thực hiện hợp đồng giữa các bên đã có nhiều văn bản thể hiện việc mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê ki ốt. Bên cho

thuê cũng đã tạo điều kiện cho bên thuê thực hiện hợp đồng, thể hiện tại văn bản ngày 08 tháng 9 năm 2015 thông báo miễn tiền thuê ki ốt, tiền phí quản lý và tiền phí giữ xe kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 cho bên thuê đến khi các đối tác ở tầng trệt đi vào hoạt động (Thực tế thì bị đơn đã miễn tiền thuê ki ốt và các loại phí đến ngày thu hồi mặt bằng là ngày 11 tháng 02 năm 2017). Tuy nhiên, các bên vẫn không đạt được thỏa thuận nên ngày 18 tháng 11 năm 2016, bị đơn đã ra thông báo về việc thanh lý hợp đồng thuê ki ốt với các tiểu thương, trong đó có nguyên đơn. Ngày 11 tháng 02 năm 2017, phía bị đơn đã tiến hành thu hồi mặt bằng.

[1.4] Hiện nay phía nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng. Tuy nhiên thời hạn thuê của hợp đồng đã hết. Việc nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thuê không được bị đơn đồng ý. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục cho nguyên đơn thuê 02 ki ốt 2C39 và 2A20 theo Hợp đồng thuê ki ốt số 166-02/2014/HĐT/G-F, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 ngày 25 tháng 10 năm 2014 và Công văn ngày 08 tháng 9 năm 2015 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại các điều 480, 482 và 491 Bộ luật dân sự năm 2005.

[1.5] Như vậy, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm phía nguyên đơn cũng không cung cấp được thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Có cơ sở chấp nhận đề nghị của bị đơn.

[1.6] Đối với số tiền đặt cọc thuê ki ốt: Trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên cấp sơ thẩm không giải quyết là đúng quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều xác định số tiền đặt cọc hiện nay phía nguyên đơn đang giữ của nguyên đơn 33.000.000 đồng, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý hoàn trả ngay số tiền này cho nguyên đơn sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét đây là sự tự nguyện của bị đơn nên cần sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

[1.7] Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm:



Căn cứ Điều 29 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 lệ phí Tòa án; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được Tòa chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0005279 ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 480, 482 và 491 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 29 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 lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Phạm Thanh Mỹ K.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 438/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, ghi nhận sự thỏa thuận của bị đơn hoàn trả cho bà Phạm Thanh Mỹ K số tiền 33.000.000đ (Ba mươi ba triệu đồng) ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thanh Mỹ K yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại N1 tiếp tục cho thuê 02 ki ốt 2C39 và 2A20 theo Hợp đồng thuê ki ốt số 166-02/2014/HĐT/G-F, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 ngày 25 tháng 10 năm 2014 và Công văn ngày 08 tháng 9 năm 2015.

2.2. Bà Phạm Thanh Mỹ K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2016/0019233 ngày 14 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cần trừ, bà Phạm Thanh Mỹ K đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thanh Mỹ K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Thanh đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005279 ngày 20/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cần trừ, bà Kim đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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).

5. 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;
- TAND Quận I;
- VKSND Tp.HCM;
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận I;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (20).

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hoa**