

**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: 365/2021/DSPT
Ngày: 16/4/2021
V/v Tranh chấp Hợp đồng cho
thuê tài sản

**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: Ông Phùng Văn H1

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Bích Trâm – 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 Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/DSPT ngày 23
tháng 02 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 1102/2020/DSST ngày 26/11/2020 của Tòa
án nhân dân Quận 3 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1846/2021/QĐ-PT
ngày 06/4/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3

Địa chỉ: 107 TĐ, Phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1964

Địa chỉ: 106/11-13 LLQ, Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

(Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền lập ngày 26/02/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn
Minh Th – Luật sư của Công ty Luật TNHH Vietlife, thuộc Đoàn Luật sư Thành
phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH TTA

Địa chỉ: 141 A-B CMF 8, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Quốc H, sinh năm 1987

Địa chỉ: 339/6 THT, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền lập ngày 02/3/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đoàn Thái Duyên H1
– Luật sư của Văn phòng luật sư H1 Đoàn, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người kháng cáo:* Công ty TNHH TTA là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản không tiến hành hòa giải được nguyên đơn có ông Trần Thanh Tâm đại diện trình bày:

Nhà đất số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B đường CM8, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã được xác lập quyền sở hữu nhà nước. Trung tâm Văn hóa Quận 3 – Nay là Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 (*sau đây gọi tắt là TTVHTTQ3*) là đơn vị được giao khai thác sử dụng tạm thời 06 căn nhà này trong thời gian chờ triển khai Dự án Trung tâm Dịch vụ Văn hóa Nam Quang bằng hình thức chọn đối tác ký hợp đồng cho thuê toàn bộ trong thời gian 36 tháng theo Thông báo số 128/TB-UB ngày 16/7/2003 của Ủy ban nhân dân Quận 3.

Ngày 06/8/2003, TTVHQ3 và Công ty TNHH TTA (*sau đây gọi tắt là Công ty Thân Thịnh An*) ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 (*sau đây gọi tắt là Hợp đồng thuê*), với nội dung chính: TTVH Q3 cho Công ty TTA thuê mặt bằng là toàn bộ nhà đất tại các số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh, Công ty TTA được quyền tháo dỡ toàn bộ phần xây dựng hiện có trên đất để xây dựng mới thành Trung tâm thương mại bán kiên cố; khi kết thúc hợp đồng Công ty TTA được quyền tháo dỡ tất cả công trình xây dựng trên đất cùng với các thiết bị đã đầu tư vào công trình và giao lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho TTVHQ3. Thời hạn hợp đồng là 03 (ba) năm kể từ ngày khai trương kinh doanh. Khi hết hạn hợp đồng, nếu dự án Trung tâm dịch vụ văn hóa chưa được triển khai thì Công ty TTA phải trả tiền thuê mặt bằng đã bao gồm thuế GTGT và tất cả nghĩa vụ tài chính là 40.000.000 (*bốn mươi triệu*) đồng/tháng. Thời hạn thanh toán là hàng tháng và thanh toán một lần trong vòng 10 ngày đầu của tháng tiếp theo. Thời hạn bắt đầu tính tiền thuê kể từ ngày khai trương hoạt động kinh doanh. Trong trường hợp có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi mặt bằng sử dụng vào mục đích công ích hoặc triển khai dự án, bên A thông báo cho bên B biết để thu xếp trong thời gian 90 ngày.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, do hai bên không đo thực tế diện tích cho thuê mà chỉ căn cứ trên các bản vẽ hiện trạng cũ của căn nhà nên ghi trên hợp đồng tổng diện tích 662,09m² là chưa chính xác với thực tế. Sau khi ký hợp đồng, ngày 23/12/2003 hai bên chính thức đo đạc thực tế để làm thủ tục bàn giao

mặt bằng dưới sự chứng kiến của các phòng ban Quận 3. Sau khi cho tháo dỡ nhà còn lại đất trống, các bên đã tiến hành đo đạc thì cùng xác định chính xác diện tích đất thực tế sau khi đã tháo dỡ 06 căn nhà là 724,39m² và đã bàn giao cho Công ty TTA thuê toàn bộ diện tích này. Công ty TTA xác nhận đã tiếp nhận đủ 724,39m² đất cho thuê. Diện tích đất này mà Trung tâm Văn hóa Quận 3 đã bàn giao theo hợp đồng thuê cho Công ty TTA là 724,39m², việc giao nhận này diễn ra dưới sự chứng kiến của các phòng ban, cơ quan và lập Biên bản giao mặt bằng ngày 23/12/2003 trên biên bản này đã thể hiện rõ.

Ngày 12/7/2011, UBND Quận 3 đã có thông báo số /TB-VP yêu cầu Trung tâm văn hóa Quận 3 chấm dứt việc cho thuê mặt bằng với Công ty TTA trước ngày 31/12/2011 để thực hiện dự án xây dựng Trung Tâm Văn hóa – Thương mại – Dịch vụ Nam Quang.

Ngày 21/3/2012, Ủy ban nhân dân Quận 3 đã Thông báo số 57/TB-VP giao Trung tâm văn hóa Quận 3 lập thủ tục thu hồi mặt bằng đã cho thuê và đề nghị Công ty TTA trình bày phương án đầu tư xây dựng tại địa chỉ cho thuê chậm nhất đến ngày 30/6/2012. Nếu quá thời hạn thì Ủy ban nhân dân Quận 3 sẽ tiến hành mời gọi đơn vị khác thực hiện đầu tư xây dựng công trình tại địa chỉ cho thuê nhưng Công ty TTA không trình bày phương án đầu tư. Sau đó, Trung tâm văn hóa Quận 3 có văn bản yêu cầu giao trả mặt bằng nhưng Công ty TTA vẫn không thực hiện.

Ngày 10/8/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn 4653/UBND-TM về tiến độ thực hiện phương án xử lý tổng thể nhà, đất của Ủy ban nhân dân Quận 3, trong đó phê duyệt và chỉ đạo Ủy ban nhân dân Quận 3 và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công Ích Quận 3 thu hồi và đưa ra bán đấu giá và chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặt bằng đã cho Công ty TTA thuê.

Trên cơ sở đó, Trung tâm văn hóa Quận 3 đã rất nhiều lần có văn bản yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê và yêu cầu trả nhà nhưng Công ty TTA cũng không thực hiện bàn giao mặt bằng, gần đây nhất là Thông báo số 53/TB-UBND ngày 01/3/2019, gửi Công ty TTA thu hồi các tài sản và hàng hóa ra khỏi mặt bằng chậm nhất trước ngày 25/3/2019 và giao trả toàn bộ diện tích.

Vì cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã thay đổi chủ trương cho thuê mặt bằng tại các số nhà 133, 135, 137, 139, 141A, 141B đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh. Trung tâm Văn hóa Quận 3 đã rất nhiều lần yêu cầu giao trả mặt bằng nhưng Công ty TTA vẫn không hoàn trả mặt bằng theo yêu cầu của Trung tâm Văn hóa - Thể thao Quận 3, đã dẫn đến Trung tâm văn hóa Quận 3 không thể giao đất cho Ủy ban nhân dân Quận 3 để thực hiện theo đúng chủ trương của nhà nước và PH1 tiếp tục chịu tiền thuê đất.

Vì vậy, Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 khởi kiện Công ty TTA yêu cầu: Buộc Công ty TTA trả lại cho Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 toàn bộ mặt bằng đã thuê là toàn bộ quyền sử dụng đất của các nhà đất số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh với tổng diện tích là 703,9m², hiện trạng giao trả là mặt bằng trống như khi bàn giao (*diện tích quyền sử dụng đất yêu cầu giao trả được thể*

hiện theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 31/3/2017 và được phê duyệt ngày 07/4/2017).

Đối với yêu cầu buộc Công ty TTA bồi thường thiệt hại cho Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 do không hoàn trả mặt bằng với số tiền tạm tính là 7.933.815.248 đồng. Hiện nay Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp nguyên đơn sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Nguyên đơn còn trình bày thêm, theo thỏa thuận của hai bên thì khi chấm dứt hợp đồng (*trong mọi trường hợp*) nếu nguyên đơn không có nhu cầu nhận lại công trình trên đất do bị đơn đã đầu tư để sử dụng tiếp thì bị đơn phải tháo dỡ để giao trả mặt bằng trống. Hiện nay, do nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng tiếp công trình tài sản trên đất vì vậy yêu cầu bị đơn phải có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình di dời tài sản đi nơi khác để giao trả mặt bằng trống.

Bị đơn Công ty TNHH TTA có ông Đỗ Quốc H đại diện theo ủy quyền vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại Bản án sơ thẩm 1102/2020/DSPT ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3 đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 về việc buộc bị đơn Công ty TNHH TTA phải bồi thường thiệt hại số tiền 7.933.815.248 đồng do không giao trả mặt bằng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.1 Bị đơn Công ty TNHH TTA phải có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B đường CM8, Phường 5, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh; Diện tích đất phải giao trả là toàn bộ diện tích Khu I và Khu II với tổng diện tích là 703,9m² được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Đo đạc Bản đồ lập ngày 31/3/2017 và được Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 07/4/2017.

Bị đơn là Công ty TNHH TTA phải có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ tài sản và công trình xây dựng trên diện tích đất phải giao trả là 703,9m² đã nêu trên và di dời toàn bộ đi nơi khác để giao trả quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với hiện trạng là mặt bằng trống (*không có công trình, tài sản trên đất*); toàn bộ chi phí tháo dỡ và di dời do bị đơn phải chịu.

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ công trình, di dời tài sản và giao trả xong toàn bộ quyền sử dụng đất như đã tuyên ở trên.

2.2 Nếu đến thời hạn đã ấn định ở trên mà bị đơn Công ty TNHH TTA không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì nguyên đơn Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành theo quy định chung của pháp luật về thi hành án dân sự.

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

- Ngày 21/12/2020, bị đơn – Công ty TNHH TTA có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm

- *Nguyên đơn Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 có ông Trần Thanh T đại diện trình bày:* Thống nhất ý kiến với luật sư.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Công ty TNHH TTA trình bày:* Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có sai lầm trong áp dụng giải quyết vụ án và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa Ủy ban nhân dân Quận 3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vì Ủy ban nhân dân Quận 3 là đơn vị trực tiếp quản lý tài sản cho thuê và đã gửi công văn cho Công ty TNHH TTA nhiều lần nêu ý kiến về việc thực hiện hợp đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đỗ Quốc H đại diện trình bày:* Thống nhất với trình bày của luật sư.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

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 và thời hạn kháng cáo: Ngày 26/11/2020, Tòa án nhân dân Quận 3 đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 1102/2020/DSST, người đại diện hợp pháp của bị đơn – Công ty TNHH TTA vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 14/12/2021, ông Đỗ Quốc H là người đại diện hợp pháp của bị đơn được tổng đạt hợp lệ bản án sơ thẩm, đến ngày 21/12/2020, bị đơn - Công ty TNHH TTA có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận 3 kháng cáo toàn bộ bản

án sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, bị đơn có trụ sở tại Quận 3, do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân Quận 3 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do có kháng cáo của bị đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về áp dụng pháp luật giải quyết vụ án: Xét thời điểm giao kết hợp đồng thuê tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn là năm 2003, thời điểm Bộ luật Dân sự năm 1995 có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 1995 để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng đã giao kết. Tuy nhiên đến nay các bên chưa thanh lý, chấm dứt hợp đồng và có phát sinh tranh chấp nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì cần áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xem xét quá trình thực hiện và chấm dứt hợp đồng. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm có sai lầm trong áp dụng pháp luật là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về nội dung tranh chấp:

[4.1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn pH1 trả lại mặt bằng là toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B CM8, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn đã cho bị đơn thuê theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 ngày 06/8/2003 giữa bên cho thuê Trung tâm Văn hóa Quận 3 (nay là Trung tâm Văn Hóa – Thể thao Quận 3) với bên thuê là Công ty TNHH TTA.

Xét các hợp đồng thuê mặt bằng: Ngày 06/8/2003, Trung tâm Văn hóa Quận 3 (nay là Trung tâm Văn Hóa – Thể thao Quận 3) ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 và ngày 10/11/2003 ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 23/HĐ/2003 với Công ty TNHH TTA, đối với mặt bằng tại số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B CM8, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Quyết định số 73040/QĐ-UB, 73041/QĐ-UB, 73043/QĐ-UB, 73046/QĐ-UB, 73051/QĐ-UB, 73052/QĐ-UB được ký kết ngày 17/9/1996 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kết quả trả lời của Ủy ban nhân dân Quận 3 xác định diện tích tại các số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B CM8, Phường 5, Quận 3 đã được xác lập quyền sở hữu nhà nước và theo phân cấp thì Ủy ban nhân dân Quận 3 là đơn vị trực tiếp quản lý nhà đất này. Ủy ban nhân dân Quận 3 đã giao cho Trung tâm Văn hóa Quận 3 khai thác sử dụng tạm thời bằng hình thức cho thuê trong thời hạn 36 tháng trong thời gian chờ triển khai Dự án Trung tâm Dịch vụ Văn hóa Nam Quang. Do đó, việc giao kết hợp đồng thuê mặt bằng giữa Trung tâm Văn hóa Quận 3 (nay là Trung tâm Văn Hóa – Thể thao Quận 3) với bên thuê là Công ty TNHH TTA có xác nhận của Ủy ban nhân dân Quận 3 là đúng quy định tại Điều 476, 477 Bộ luật dân sự 1995, phát sinh quyền và

nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng, do đó, Tòa án căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong hợp đồng làm căn cứ giải quyết vụ án. Ngoài hợp đồng nêu trên các bên còn giao kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 23/HĐ/2003 ngày 10/11/2003 nhưng chỉ nhằm mục đích để bị đơn xin giấy phép xây dựng, nội dung cho thuê chỉ thực hiện theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 ngày 06/8/2003. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ căn cứ vào Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 ngày 06/8/2003 để giải quyết vụ án.

Nội dung Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 ngày 06/8/2003 thể hiện diện tích cho thuê là 662,09m² tại các số nhà 133, 135, 137, 139, 141A, 141B Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, tuy nhiên diện tích đo đạc thực tế theo biên bản bàn giao là 724,39m², thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày khai trương kinh doanh sau khi hoàn tất việc xây dựng cải tạo toàn bộ diện tích mặt bằng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho biết thời hạn thuê bắt đầu từ tháng 01/2005, sau khi hết hạn hợp đồng hai bên không ký thêm phụ lục hợp đồng hoặc văn bản nào để gia hạn thời hạn thuê, nguyên đơn vẫn nhận tiền thuê nhà đến hết năm 2017. Xét thấy, mặc dù thời hạn thuê theo hợp đồng đã hết nhưng các bên chưa thanh lý hợp đồng, nguyên đơn vẫn nhận tiền thuê nhà của bị đơn, do đó có cơ sở xác định hợp đồng thuê mặt bằng nêu trên mặc nhiên được gia hạn theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 hợp đồng “... Khi hết hạn hợp đồng, nếu dự án Trung Tâm Dịch Vụ Văn Hóa chưa được triển khai thì bên B được gia hạn tiếp tục theo thời hạn hợp đồng”.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng có ghi “2. Trường hợp có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi mặt bằng sử dụng vào mục đích công ích hoặc triển khai dự án, bên A thông báo cho bên B biết để thu xếp thời gian 90 ngày. Bên B là một trong những đối tượng được quyền ưu tiên hợp tác hoặc đầu tư vào dự án Trung tâm dịch vụ Văn hóa được triển khai sau khi thu hồi mặt bằng”.

Ngày 21/3/2012, Ủy ban nhân dân Quận 3 có Thông báo số 57/TB-VP giao Trung tâm văn hóa Quận 3 lập thủ tục thu hồi mặt bằng đã cho thuê và đề nghị Công ty TTA trình bày phương án đầu tư xây dựng tại địa chỉ đang cho thuê, chậm nhất đến ngày 30/6/2012. Tuy nhiên sau thời hạn nêu trên phía bị đơn không trả lời. Theo văn bản số 4653/UBND-TM ngày 10/8/2015 thì diện tích đất tại số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B CM8, Phường 5, Quận 3 thuộc diện thu hồi bán đấu giá nhà và cHở nhượng quyền sử dụng đất theo quy hoạch. Nguyên đơn đã có nhiều thông báo về việc chấm dứt hợp đồng và bàn giao mặt bằng từ năm 2015 đến năm 2018 thì không nhận tiền thuê mặt bằng của bị đơn nữa, đến nay nguyên đơn xác định bị đơn vẫn chưa bàn giao lại mặt bằng đã thuê cho nguyên đơn. Đối với tiền thuê nhà, nguyên đơn xác định tự giải quyết với bị đơn, nếu không giải quyết được sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định hiện nay mặt bằng cho thuê đã có chủ trương thu hồi, việc gia hạn hợp đồng theo khoản 2 Điều 5 Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 ngày 06/8/2003 là không thể thực hiện được nữa, nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về việc thu hồi mặt bằng, chấm dứt hợp đồng thuê đúng

theo thỏa thuận và phù hợp với quy định tại Điều Điều 474 Bộ luật Dân sự 2015
“*Thời hạn thuê*”

1. Thời hạn thuê do các bên thỏa thuận; nếu không có thỏa thuận thì được xác định theo mục đích thuê.

2. Trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý.

Bị đơn không thực hiện việc chấm dứt hợp đồng và bàn giao lại mặt bằng cho nguyên đơn là có vi phạm. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bàn giao lại mặt bằng đã thuê là có căn cứ. Đối với diện tích mặt bằng nguyên đơn yêu cầu bàn giao là 703,9m² là có sự chênh lệch diện tích so với biên bản bàn giao mặt bằng là 724,39m², nguyên đơn xác định là đúng theo bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 31/3/2017, diện tích chênh lệch do mở rộng vỉa hè.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa Ủy ban nhân dân Quận 3 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xét xử nhận thấy, như đã phân tích ở trên mặc dù Ủy ban nhân dân Quận 3 là đơn vị quản lý trực tiếp của nhà đất cho thuê nhưng việc Trung tâm Văn hóa Quận 3 ký hợp đồng cho thuê tài sản là trên cơ sở được Ủy ban nhân dân Quận 3 giao quyền vì Trung tâm Văn hóa Quận 3 chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Ủy ban nhân dân Quận 3. Trung tâm Văn hóa Quận 3 là đơn vị sự nghiệp công lập, có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng nên đủ điều kiện giao kết hợp đồng. Ngoài ra, tại Công văn số 985/UBND-TCKH ngày 03/9/2020 của Ủy ban nhân dân Quận 3 cũng xác định việc cho thuê nhà đất là do Ủy ban nhân dân Quận 3 giao quyền và yêu cầu khởi kiện của Trung tâm Văn hóa Quận 3 là đúng thẩm quyền. Hiện nay, Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 vẫn là cơ quan do Ủy ban nhân dân Quận 3 quản lý trực tiếp, do đó việc cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân Quận 3 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật, không ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự. Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 ngày 06/8/2003 và Hợp đồng thuê mặt bằng số 23/HĐ/2003 ngày 10/11/2003, buộc Công ty TNHH TTA phải giao trả lại cho nguyên đơn Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ 133, 135, 137, 139, 141A, 141B Cách Mạng Tháng Tám, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tổng diện tích là 703,9m² thuộc khu I và khu II theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 31/3/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 07/4/2017. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn,

buộc bị đơn phải giao trả mặt bằng thuê cho nguyên đơn nhưng không tuyên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng mà các bên đã ký kết là thiếu sót, Hội đồng xét xử cần sửa phần này của án sơ thẩm. Đối với tiền thuê mặt bằng nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét trong vụ án, các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[4.2] Đối với tài sản và công trình trên diện tích đất cho thuê: Xét thấy trên diện tích là 703,9m² tại địa chỉ 133, 135, 137, 139, 141A, 141B CM8, Phường 5, Quận 3 có công trình xây dựng do bị đơn đầu tư xây dựng sau khi thuê đất. Theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 ngày 06/8/2003 thể hiện “*Khi chấm dứt hợp đồng trong mọi trường hợp, bên B được quyền tháo dỡ tất cả những hạng mục công trình, trang thiết bị gắn liền hay rời đã đầu tư vào mặt bằng để mang đi*”. Theo Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 23/12/2003 thì tại thời điểm bàn giao bị đơn chịu trách nhiệm tháo dỡ dãy nhà cũ và xây dựng mới theo bản vẽ thiết kế đã được cấp phép. Nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với dãy nhà cũ bị đơn đã tháo dỡ và không có nhu cầu sử dụng công trình xây dựng của bị đơn trên diện tích mặt bằng cho thuê. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn pH1 tháo dỡ các hạng mục, công trình mà bị đơn đã đầu tư trên đất để giao trả cho nguyên đơn mặt bằng trống là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên cần có thời gian để bị đơn thực hiện việc tháo dỡ nên cấp sơ thẩm đã ấn định thời hạn 90 ngày để bị đơn chủ động tháo dỡ là có lợi cho bị đơn, nguyên đơn không có ý kiến phản đối, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận giữ nguyên phần này của án sơ thẩm.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ sửa một phần án sơ thẩm như đã phân tích. Mặc dù cấp sơ thẩm có một phần sai lầm trong áp dụng pháp luật nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án, không pH1 là căn cứ hủy án sơ thẩm như yêu cầu của bị đơn.

[6] Xét, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp với nhận định nêu trên nên chấp nhận. Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định nêu trên nên không chấp nhận, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[7] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận. Tuy nhiên cần sửa 1 phần án sơ thẩm như đã nhận định ở trên.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn pH1 chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nguyên đơn không pH1 chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không pH1 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 229, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 476, 477 Bộ luật dân sự 1995;
- Căn cứ Điều 474 Bộ luật Dân sự 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Công ty TNHH TTA, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 1102/2020/DSST ngày 26/11/2020 của Tòa án nhân dân Quận 3.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3.

1.1 Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 22/HĐ/2003 ngày 06/8/2003 và Hợp đồng thuê mặt bằng số 23/HĐ/2003 ngày 10/11/2003 giữa Trung tâm Văn hóa Quận 3 (nay là Trung tâm Văn hóa – thể thao Quận 3) với Công ty TNHH TTA.

1.2 Buộc Công ty TNHH TTA phải tháo dỡ toàn bộ tài sản và công trình xây dựng trên đất và giao trả lại cho Trung tâm Văn hóa – thể thao Quận 3 mặt bằng trống (không có công trình, tài sản trên đất) toàn bộ quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 133, 135, 137, 139, 141A, 141B CM8, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, tổng diện tích là 703,9m² thuộc khu I và khu II theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 31/3/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 07/4/2017, thời hạn thực hiện là 90 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Quá thời hạn nêu trên mà Công ty TNHH TTA không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền thi hành theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 về việc buộc bị đơn Công ty TNHH TTA phải bồi thường thiệt hại số tiền 7.933.815.248 đồng do không giao trả mặt bằng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn - Công ty TNHH TTA phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho nguyên đơn Trung tâm Văn hóa – Thể thao Quận 3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.966.908 đồng (Năm mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn chín trăm lẻ tám đồng) theo Biên lai thu số 0014758 ngày 28/10/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH TTA không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại cho Công ty TNHH TTA số tiền tạm ứng án phí đã nộp

là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai số 0032759 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

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 pH1 thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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).

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 TP.HCM;
- TAND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Phùng Văn H1

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thu

Nguyễn Thị Lan Hương

Phùng Văn H1

