

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 437/2023/DS-PT  
Ngày: 17-8-2023  
V/v tranh chấp: “Hợp đồng thuê  
tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Em

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Ông Nguyễn Thanh Triều

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Phúc Thắm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Bà Lê Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và ngày 17 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 649/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Nhà T Tiền Giang.

Trụ sở: Ấp Long Hòa B, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Khu Quảng Trường Trung Tâm tỉnh).

(Địa chỉ trụ sở trước đây: 1A, H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang).

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Phạm Thanh G – Chức vụ: Giám đốc Nhà T Tiền Giang (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Phương H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: C, đường huyện I, Ấp D, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

**Đại diện theo ủy quyền:** Anh Hồ Tấn L, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Văn bản ủy quyền số 10.530 ngày 20/6/2022)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thúy L1, sinh năm 1991. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: F, Ấp B, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Võ Ngọc Phương M (vắng mặt);

Địa chỉ: B, N, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông Hồ Văn P (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Nguyễn Thị Đan T (vắng mặt);

Địa chỉ: 8, T, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Phường H1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

*Nguyên đơn Nhà T T3 trình bày:*

Vào ngày 19/10/2016, Bên A Nhà T Tiền Giang (Bên cho thuê) do ông Đỗ Căn T1 – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Nhà T có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 33-HĐMB/TNT ngày 19/10/2016 với ông Nguyễn Phương H là Bên B (Bên thuê). Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê mặt bằng gồm 05 Điều, có nội dung cụ thể:

+ Điều 1 quy định về nội dung hợp đồng: Bên A đồng ý cho Bên B thuê mặt bằng khu đất trống cạnh công viên nước mini giáp với đường T, thuộc Nhà T Tiền Giang với diện tích đất trống 35 m x 11 m = 385 m<sup>2</sup>. Bên B trước khi thuê mặt bằng hoạt động phải có các thủ tục quy định tham gia đấu giá và được trúng giá.

+ Điều 2: Thời hạn thực hiện hợp đồng là 05 năm từ ngày 10/11/2016 đến tháng 10/2021.

Tại Điều 2 có các quy định chung như sau:

- Bên A tạo điều kiện mặt bằng, điện nước hoạt động, thường xuyên phân công nhân viên kiểm tra, theo dõi hoạt động của Bên B trong thời gian hợp đồng.

- Bên A nhắc nhở 03 lần/01 năm với Bên B những vi phạm mà không khắc phục thì Bên A có quyền ngưng hợp đồng trước thời hạn đối với Bên B mà không hoàn tiền bảo lãnh hợp đồng và chi phí đầu tư xây dựng.

- Khi có nhu cầu cần thiết cho hoạt động phục vụ cho thanh thiếu niên, Nhà T trưng dụng mặt bằng với thời gian ngắn sẽ có thông báo trước cho bên B thời gian 05 ngày. Trường hợp UBND tỉnh Tiền Giang có quyết định thu hồi chuyên giao toàn bộ khu đất Nhà T Tiền Giang thì Bên A và Bên B sẽ chấm dứt hợp đồng.

- Bên B đảm bảo tốt những Điều khoản như Điều 1, Điều 2. Chấp nhận tốt

nội quy và thời gian hoạt động do Bên A quy định (từ 05 giờ sáng cho đến 22 giờ đêm) chịu trách nhiệm đối với hoạt động của mình quản lý.

- Chịu trách nhiệm về nghĩa vụ thuế, dịch vụ mặt bằng do Cơ quan thuế quy định (môn bài, sử dụng đất). Chịu nghĩa vụ thuế đối với địa phương (nếu có).

- Giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, bảo vệ mỹ quan chung và khu vực có liên quan.

- Tự trang bị xây dựng nhà tiền chế, ki ốt, mở tạm 02 cửa ra vào, thoát hiểm và cơ sở vật chất phù hợp với địa điểm mặt bằng của Nhà T Tiền Giang hoạt động cho thanh thiếu nhi.

- Thanh toán tiền điện, nước sử dụng hàng tháng, đồng thời tự bảo quản các tài sản của mình. Phải chịu trách nhiệm bồi thường nếu xảy ra sự cố trong khu vực mình quản lý.

- Không được chuyển nhượng hợp đồng và cho thuê lại, trường hợp muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải báo trước 03 tháng.

- + Điều 3 quy định giá trị hợp đồng: Giá trị hợp đồng mỗi tháng của năm thứ nhất là 15.200.000 đồng/tháng. Mỗi năm hợp đồng sẽ trượt giá là 15%.

Tiền điện, nước hàng tháng thanh toán riêng theo giá quy định. Bên B thanh toán tiền mặt 100% vào ngày 10 tây hàng tháng.

- + Điều 4 quy định về phương thức thanh toán hợp đồng: Trả tiền mặt ngay khi ký hợp đồng Bên B phải nộp cho Bên A số tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện tương đương 03 tháng trùng giá năm thứ nhất là 15.200.000 đồng/tháng x 03 tháng = 45.600.000 đồng. Số tiền này Bên A sẽ thanh toán cho Bên B khi kết thúc hợp đồng và sau khi thanh toán hoàn tất các chi phí trong thời gian hoạt động. Ngoài các khoản chi phí trên Bên B có phát sinh phải bàn với Bên A tùy theo mức độ sẽ tính riêng.

- + Điều 5: Hai bên thực hiện đầy đủ các Điều khoản được ghi trong hợp đồng. Nếu bên nào vi phạm các Điều khoản nêu trên thì phải đền bù kinh tế và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Nhưng thực tế ngay khi ký hợp đồng thuê mặt bằng với Nhà T Tiền Giang thì ông Nguyễn Phương H đã phân chia mặt bằng có diện tích 385 m<sup>2</sup> thành 07 ki ốt để thực hiện kinh doanh ăn uống, dụng cụ thể thao.... Do thấy có nhiều người đứng kinh doanh ki ốt nên ông Nguyễn Cẩm T2 – Giám đốc Nhà T Tiền Giang đã nhiều lần hỏi ông Nguyễn Phương H là ông H kinh doanh trực tiếp nhờ người đứng buôn bán, hay là cho thuê lại thì ông H nói để người nhà đứng kinh doanh dùm, không có cho thuê lại.

Tuy nhiên, vào tháng 03/2018 có đơn khiếu nại của một số người kinh doanh trong Nhà T Tiền Giang, trong đơn khiếu nại có nhiều nội dung trong đó có nội dung ông Nguyễn Phương H thuê mặt bằng của Nhà T Tiền Giang không trực tiếp kinh doanh mà cho thuê lại, thu lợi rất cao trong quá trình và thời gian cho thuê. Sự việc được Thanh Tra tỉnh Tiền Giang thanh tra đã xác định được trong quá trình thuê mặt bằng Nhà T Tiền Giang thì ông Nguyễn Phương H đã

ký hợp đồng cho những người sau đây thuê lại gồm: Chị Nguyễn Thúy L1, bà Võ Ngọc Phương M, ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Đan T. Giá cho thuê của từng người từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng/tháng. Ông Nguyễn P1 Hải thu tiền cho thuê lại mặt bằng từ tháng 12/2016 đến tháng 07/2018 là 493.400.000 đồng, sau khi trừ tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng, ông H nộp cho Nhà T Tiền Giang số tiền 322.240.000 đồng. Ông Nguyễn Phương H đã hưởng chênh lệch số tiền 171.160.000 đồng.

Căn cứ Điều 2 Hợp đồng thuê mặt bằng số 33-HĐMB/TNT ngày 19/10/2016 thì ông Nguyễn Phương H đã vi phạm hợp đồng. Ông Nguyễn Phương H không được ký hợp đồng cho thuê lại. Căn cứ Điều 5 Hợp đồng thuê mặt bằng số 33-HĐMB/TNT ngày 19/10/2016 thì ông Nguyễn Phương H không thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng. Cho nên ông Nguyễn Phương H phải nộp lại số tiền cho thuê lại tài sản thu tăng chênh lệch là 171.600.000 đồng cho nhà T Tiền Giang.

Đối chiếu các quy định tại Điều 2, Điều 5 của Hợp đồng, Nhà T đã chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng số 33-HĐMB/TNT ngày 19/10/2016 với ông Nguyễn Phương H tại Quyết định số 12 QĐ/NTN-ĐTN ngày 22/04/2019, đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Phương H phải giao nộp số tiền cho thuê mặt bằng thu tăng chênh lệch là 171.160.000 đồng cho T3 theo Kết luận thanh tra số 24/LK-TR ngày 21/03/2019 của Thanh Tra tỉnh Tiền Giang.

Tuy ông Nguyễn Phương H đồng ý ký thanh lý chấm dứt hợp đồng nhưng ông H đã đề nghị Nhà T Tiền Giang phải hoàn lại cho ông số tiền ký quỹ 45.600.000 đồng. Ông Nguyễn Phương H không đồng ý nộp lại cho nhà T Tiền Giang số tiền cho thuê mặt bằng thu tăng chênh lệch là 171.160.000 đồng. Do hai bên không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 12/10/2022: Nhà T có yêu cầu ông Nguyễn Phương H phải giao nộp cho Nhà T Tiền Giang số tiền cho thuê lại mặt bằng thu tăng chênh lệch là 171.160.000 đồng. Nhà T Tiền Giang đồng ý hoàn trả lại cho ông Nguyễn Phương H số tiền ký quỹ bảo đảm để thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng với Nhà T Tiền Giang là 45.600.000 đồng.

Sau khi cân trừ lại số tiền ký quỹ bảo đảm của ông H để thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng như đã nêu trên. Nhà T yêu cầu ông Nguyễn Phương H phải giao nộp cho nhà T Tiền Giang số tiền 125.560.000 đồng. Yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn ông Nguyễn Phương H trình bày:*

Ông Nguyễn Phương H đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu khởi kiện của vụ án dân sự để giải quyết theo quy định của pháp luật. Do Nhà T Tiền Giang đã biết và cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm kể từ thời điểm tháng 03 năm 2018 cho đến lúc nộp đơn khởi kiện ngày 05/07/2021 thì đã quá thời hiệu 03 năm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp vẫn giải quyết vụ án thì ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nhà T Tiền Giang, không đồng ý giao nộp số tiền 171.160.000

đồng cho nhà T Tiền Giang. Ông H đề nghị Tòa án tuyên bác yêu cầu khởi kiện của Nhà T Tiền Giang.

Do trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo hợp đồng, đồng thời ông H đã đầu tư số tiền 726.000.000 đồng để xây dựng các dãy ki ốt phục vụ cho việc kinh doanh. Số tiền thu từ giao khoán, cho thuê lại, ông H để bù đắp kinh phí đầu tư ban đầu. Trong suốt thời gian giao khoán, cho thuê lại một phần diện tích cho một số cá nhân hoạt động kinh doanh, Nhà T không có bất cứ ý kiến phản đối hay nhắc nhở vi phạm nào liên quan đến việc giao khoán, cho thuê này. Đến năm 2018, Ủy ban nhân dân tỉnh có chủ trương mời gọi đầu tư dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, dịch vụ, kết hợp nhà ở thương mại trên khu đất Nhà T Tiền Giang cũ. Ông H đã bàn giao lại mặt bằng thuê trước thời hạn. Trong hợp đồng thuê mặt bằng tại Điều 5 chỉ có quy định bên nào vi phạm các điều khoản nêu trên thì phải đền bù về kinh tế và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngoài nội dung này thì trong hợp đồng không có quy định điều khoản phạt vi phạm hay chế tài bồi thường thiệt hại nào. Do đó việc Nhà T Tiền Giang yêu cầu ông H phải nộp lại số tiền 171.600.000 đồng là không có cơ sở vì trong nội dung hợp đồng không có bất cứ quy định nào buộc ông Nguyễn Phương H phải nộp lại số tiền chênh lệch nêu trên khi các bên không có thỏa thuận về vấn đề này.

Ông Nguyễn Phương H đề nghị Nhà T Tiền Giang phải hoàn trả số tiền ký quỹ 45.600.000 đồng cho ông H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thúy L1 trình bày:*

Chị Nguyễn Thúy L1 có thuê lại mặt bằng (Toàn D sang lại tất cả quần áo) từ tháng 08 năm 2018 và chị có đóng tiền thuê mặt bằng cho ông H hàng tháng (từ tháng 08 đến ngày 30/4/2019) là ngưng vì mặt bằng bị thu hồi để làm Vincom. Hàng tháng, ông H đến thu tiền mặt bằng đến ngày 30/4/2019 thì ngưng chấm dứt hợp đồng hai bên. Chị L1 đóng tiền thuê mặt bằng hàng tháng là 3.500.000 đồng/tháng cho ông Nguyễn Phương H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 281 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự, Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nhà T Tiền Giang. Buộc ông Nguyễn Phương H phải phải có trách nhiệm giao nộp cho Nhà T T3 số tiền cho thuê lại mặt bằng thu tăng chênh lệch là 125.560.000 đồng (Số tiền cho thuê lại mặt bằng thu tăng chênh lệch là 171.160.000 đồng trừ số tiền ký quỹ bảo đảm ông Nguyễn Phương H đã nộp là 45.600.000 đồng còn lại 125.560.000 đồng). Thời gian thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/3/2023 bị đơn ông Nguyễn Phương H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/3/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M có quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 24/3/2023 kháng nghị bản án số 12/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm nếu không chấp nhận thì đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Ngày 19/10/2016, Nhà T có ký hợp đồng cho ông Nguyễn Phương H thuê mặt bằng có diện tích đất trồng là 385m<sup>2</sup> khu đất trồng cạnh công viên nước mini giáp đường T thuộc nhà T Tiền Giang, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 10/11/2016 đến tháng 10/2021. Giá thuê mỗi tháng của năm thứ nhất là 15.200.000 đồng/tháng. Mỗi năm hợp đồng sẽ trượt giá là 15%. Tiền thuê trả vào 10 tây hàng tháng, tiền điện, nước hàng tháng thanh toán riêng theo giá quy định, ông H phải đóng ký quỹ đảm bảo thực hiện tương đương 03 tháng trúng giá năm thứ nhất là 15.200.000 đồng/tháng x 03 tháng = 45.600.000 đồng. Ông H nhận đất xây nhà tiền chế đã phân chia mặt bằng có diện tích 385 m<sup>2</sup> thành 07 ki ốt để thực hiện kinh doanh ăn uống, dụng cụ thể thao. Tuy nhiên, trong quá trình thuê mặt bằng ông H cho người khác thuê lại là vi phạm Điều 2 của hợp đồng và trong Điều 2 của hợp đồng cũng quy định bên cho thuê phải kiểm tra nhắc nhở 3 lần trong 01 năm về việc vi phạm của ông H nhưng Nhà T tỉnh Tiền Giang không nhắc nhở để ông H vi phạm nên Nhà T tỉnh Tiền Giang cũng có lỗi. Số tiền 171.160.000 đồng mà nguyên đơn yêu cầu Nguyễn Phương H trả lại theo kiến nghị của Thanh tra nhà nước tỉnh T do ông H vi phạm hợp đồng là không qui định trong hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu ông H trả lại là không có căn cứ.

Về số tiền đóng ký quỹ đảm bảo thực hiện tương đương 03 tháng trúng giá năm thứ nhất là 15.200.000 đồng/tháng x 03 tháng = 45.600.000 đồng, do ông H vi phạm hợp đồng nên Nhà T tỉnh Tiền Giang được quản lý không trả lại cho ông H là phù hợp.

Do đó Viện kiểm sát đề nghị thay đổi 01 phần kháng nghị theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phương H.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố M. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Nguyễn Phương H còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng thuê tài sản” là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phương H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Vào ngày 19/10/2016, Nhà T Tiền Giang do ông Đỗ Cẩm T1 – Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Nhà T Tiền Giang (bên A) có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng số 33-HĐMB/NTN ngày 19/10/2016 với ông Nguyễn Phương H (bên B). Hai bên thỏa thuận ký hợp đồng thuê mặt bằng có diện tích đất trống là 385m<sup>2</sup> cạnh công viên nước mini giáp đường T thuộc nhà T Tiền Giang. Thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 10/11/2016 đến tháng 10/2021. Giá thuê mỗi tháng của năm thứ nhất là 15.200.000 đồng/tháng. Mỗi năm hợp đồng sẽ trượt giá là 15%. Tiền thuê trả vào 10 tây hàng tháng, tiền điện, nước hàng tháng thanh toán riêng theo giá quy định, ông H phải đóng ký quỹ đảm bảo thực hiện tương đương 03 tháng trúng giá năm thứ nhất là 15.200.000 đồng/tháng x 03 tháng = 45.600.000 đồng. Ông H nhận đất xây nhà tiền chế đã phân chia mặt bằng có diện tích 385 m<sup>2</sup> thành 07 ki ốt để thực hiện kinh doanh ăn uống, dụng cụ thể thao.... Tuy nhiên, vào tháng 03/2018 có đơn khiếu nại của một số người kinh doanh trong Nhà T Tiền Giang, trong đơn khiếu nại có nhiều nội dung trong đó có nội dung ông Nguyễn Phương H thuê mặt bằng của Nhà T không trực tiếp kinh doanh mà cho thuê lại, thu lợi rất cao trong quá trình và thời gian cho thuê. Sự việc được Thanh tra tỉnh Tiền Giang thanh tra đã xác định được trong quá trình thuê mặt bằng của Nhà T Tiền Giang thì ông Nguyễn Phương H đã ký hợp đồng cho những người sau đây thuê lại gồm: Chị Nguyễn Thúy L1, bà Võ Ngọc Phương M, ông Hồ Văn P và bà Nguyễn Thị Đan T. Giá cho thuê của từng người từ 3.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng/tháng. Ông Nguyễn Phương H thu tiền cho thuê lại mặt bằng từ tháng 12/2016 đến tháng 07/2018 là 493.400.000 đồng, sau khi trừ tiền thuê mặt bằng theo hợp đồng, ông H nộp cho Nhà T Tiền Giang số tiền 322.240.000 đồng. Ông Nguyễn Phương H đã hưởng chênh lệch số tiền 171.160.000 đồng.

Theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng:

- Bên A tạo điều kiện mặt bằng, điện nước hoạt động, thường xuyên phân công nhân viên kiểm tra, theo dõi hoạt động của Bên B trong thời gian hợp đồng.

- Bên A nhắc nhở 03 lần/01 năm với Bên B những vi phạm mà không khắc phục thì Bên A có quyền ngưng hợp đồng trước thời hạn đối với Bên B mà không hoàn tiền bảo lãnh hợp đồng và chi phí đầu tư xây dựng.

- Khi có nhu cầu cần thiết cho hoạt động phục vụ cho thanh T, Nhà T trưng dụng mặt bằng với thời gian ngắn sẽ có thông báo trước cho bên B thời gian 05 ngày. Trường hợp UBND tỉnh Tiền Giang có quyết định thu hồi chuyển giao toàn bộ khu đất Nhà T thì Bên A và Bên B sẽ chấm dứt hợp đồng.

- Bên B đảm bảo tốt những điều khoản như Điều 1, Điều 2. Chấp hành tốt nội quy và thời gian hoạt động do Bên A quy định (từ 05 giờ sáng cho đến 22 giờ đêm) chịu trách nhiệm đối với hoạt động của mình quản lý.

- Chịu trách nhiệm về nghĩa vụ thuế, dịch vụ mặt bằng do Cơ quan thuế quy định (môn bài, sử dụng đất). Chịu nghĩa vụ thuế đối với địa phương (nếu có).

- Giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, bảo vệ mỹ quan chung và khu vực có liên quan.

- Tự trang bị xây dựng nhà tiền chế, ki ốt, mở tạm 02 cửa ra vào, thoát hiểm và cơ sở vật chất phù hợp với địa điểm mặt bằng của Nhà T hoạt động cho thanh thiếu nhi.

- Thanh toán tiền điện, nước sử dụng hàng tháng, đồng thời tự bảo quản các tài sản của mình. Phải chịu trách nhiệm bồi thường nếu xảy ra sự cố trong khu vực mình quản lý.

- Không được chuyển nhượng hợp đồng và cho thuê lại, trường hợp muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn thì phải báo trước 03 tháng.

Trong Điều 2 của hợp đồng có quy định: “Không được chuyển nhượng hợp đồng và cho thuê lại”. Nhưng khi nhận mặt bằng ông H xây dựng nhà tiền chế phân ra 07 ki ốt để cho người khác thuê lại là vi phạm Điều 2 của hợp đồng.

Tuy nhiên trong Điều 2 cũng quy định “Bên A Nhà T Tiền Giang phải nhắc nhở 03 lần/01 năm với Bên B những vi phạm mà không khắc phục thì Bên A có quyền ngưng hợp đồng trước thời hạn đối với Bên B mà không hoàn tiền bảo lãnh hợp đồng và chi phí đầu tư xây dựng”.

Ông H đã cho người khác thuê lại trong thời gian dài từ tháng 12/2016 đến tháng 07/2018 (hơn 01 năm) mà Nhà T tỉnh Tiền Giang không kiểm tra nhắc nhở để ông H khắc phục vi phạm thì bên Nhà T Tiền Giang cũng có lỗi. Do đó trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông H và Nhà T tỉnh Tiền Giang đều vi phạm hợp đồng.

Đến tháng 4/2019 hai bên đã chấm dứt hợp đồng do UBND tỉnh lấy lại mặt bằng bàn giao cho Trung tâm thương mại V (có quyết định kết thúc hợp đồng).

Nhà T Tiền Giang yêu cầu ông trả lại số tiền chênh lệch 171.160.000 đồng. Theo kết luận của Thanh tra tỉnh Tiền Giang kiến nghị Nhà T phải thu hồi số tiền trên nộp vào ngân sách nhà nước do ông H vi phạm hợp đồng. Xét thấy khi Nhà T cho ông H thuê diện tích đất 385m<sup>2</sup> là đất trống khi nhận đất ông H có đầu tư xây dựng mới phân chia ra 07 ki ốt cho người khác thuê lại, ông H vẫn



đóng tiền thuê mặt bằng, điện nước cho Nhà T Tiền Giang đúng quy định theo hợp đồng. Số tiền ông H cho thuê lại hưởng chênh lệch là ông H có đầu tư xây dựng. Trong hợp đồng cho thuê mặt bằng cũng không có quy định nếu ông H cho người khác thuê lại thì số tiền chênh lệch cho thuê phải nộp lại cho Nhà T Tiền Giang. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo pháp luật của Nhà T Tiền Giang xác định trong thời gian cho ông H thuê mặt bằng Nhà T Tiền Giang cũng không bị thiệt hại gì. Số tiền ông H cho thuê mặt bằng thu chênh lệch 171.160.000 đồng theo kết luận của Thanh tra cũng chỉ kiến nghị thu hồi nộp Ngân sách nhà nước do ông H vi phạm hợp đồng. Nhưng khi giải quyết tranh chấp thì phải căn cứ vào hợp đồng và xét lỗi mỗi bên như nhận định trên. Nên Nhà T Tiền Giang yêu cầu ông H trả lại số tiền cho thuê chênh lệch giá là 171.160.000 đồng theo kết luận của Thanh tra tỉnh Tiền Giang là không có căn cứ.

Đối với số tiền 45.600.000 đồng ông H phải đóng ký quỹ đảm bảo thực hiện khi ký hợp đồng cho Nhà T Tiền Giang đến khi chấm dứt hợp đồng thuê đất thì trả lại. Trong vụ án này ông H không có yêu cầu phản tố Nhà T Tiền Giang trả lại. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông H cũng thừa nhận trong thời gian thực hiện hợp đồng ông H có vi phạm là cho người khác thuê lại nên số tiền bảo đảm hợp đồng là 45.600.000 đồng nếu Nhà T Tiền Giang không kiện 171.160.000 đồng thì ông H cũng không yêu cầu Nhà T Tiền Giang trả lại. Do đó căn cứ vào Điều 2 của hợp đồng ông H vi phạm hợp đồng thì Nhà TTiền Giang không trả lại cho ông H theo như hợp đồng là phù hợp.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phương H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M. Sửa bản án sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố M.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp nhận định trên nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông H không phải chịu án phí phúc thẩm, Nhà T Tiền Giang phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 281 và Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự,

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phương H.

Chấp nhận kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 24/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố M kháng nghị bản án số 12/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố M.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố M.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nhà T Tiền Giang về việc yêu cầu ông Nguyễn Phương H phải có trách nhiệm giao nộp cho Nhà T Tiền Giang số tiền cho thuê lại mặt bằng thu tăng chênh lệch là 171.160.000 đồng.

2. Nhà T Tiền Giang được quản lý số tiền ký quỹ bảo đảm hợp đồng là 45.600.000 đồng không phải hoàn lại cho ông H.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Phương H không phải chịu án phí phúc thẩm. H2 lại cho ông Nguyễn Phương H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0023619 ngày 24/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M.

Nhà T Tiền Giang phải chịu là 8.558.000 đồng án phí sơ thẩm. Nhà T Tiền Giang đã nộp tạm ứng án phí 4.200.000 đồng theo biên lai thu số 0004351 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, cần trừ nên Nhà T còn phải nộp tiếp số tiền 4.358.000 đồng án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

**Trần Thị Kim Em**

