

Bản án số: 135/2024/KDTM-PT

Ngày: 24/5/2024

V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**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 Lưu Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Bích Thảo

Bà Phùng Thị Như Mai

- 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 Nguyễn Kim Sen – Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2024/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do bản án sơ thẩm số 47/2023/KDTM-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1551/2024/QĐPT-KDTM ngày 18 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4601/2024/QĐ-HPT ngày 12/4/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 6624/2024/QĐ-PT ngày 17/5/2024, giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Huỳnh Phương M, sinh năm: 1987

2. Ông Đặng Lê T, sinh năm: 1997

Địa chỉ: 49 Trần QT, Phường S, Quận B, TPHCM

Bị đơn:

1. Bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, TPHCM

2. Bà Lương Khánh L

Địa chỉ: Số 279 đường HG, Phường E, Quận G, TPHCM

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ C, sinh năm 1958

Địa chỉ thường trú: Số 101/36 Đường Nguyễn CT, Phường J, Quận G, TPHCM

Địa chỉ liên hệ: Ấp Cầu Xây, xã TL, huyện CD, tỉnh LA

2. Ông Phan Thiện K, sinh năm 1985

3. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1992

Cùng địa chỉ: Số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, TPHCM

(Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; ông Đỗ C có mặt tại phiên tòa. Các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của bản án sơ thẩm như sau:

[1] Nhà, đất số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM (gọi tắt là Công ty) quản lý, đã cho bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA thuê sử dụng để sản xuất, theo Hợp đồng thuê nhà số 236/HĐTN-KD ngày 12/09/2013, Phụ lục số 135/PLĐC-QLKDN-KD ngày 26/09/2014, Phụ lục số 146/PLĐC-QLKDN-KD ngày 01/10/2015, thời hạn hợp đồng đến 31/12/2015 hết hạn. Giá thuê nhà là 7.000.000 đồng/tháng.

Đến ngày 31/12/2015 hết hạn hợp đồng, Công ty chưa ký lại Hợp đồng với bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA nhưng bà Lư HP vẫn tiếp tục sử dụng nhà, nên ngày 19/01/2016 nhân viên phòng kinh doanh của Công ty đã thông báo với bà Lư HP về việc tăng giá thuê nhà lên 7.700.000 đồng/tháng, người đến Công ty làm việc trực tiếp là ông Đỗ C (do bà Lư HP ủy quyền) thì ông Đỗ C không đồng ý với việc tăng giá thuê. Tuy nhiên, bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA không yêu cầu trả nhà nên Công ty không làm thủ tục chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA mà vẫn để bà Phương sử dụng nhà cho đến nay.

Từ năm 2016 đến nay, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà đã gửi nhiều Thông báo thu tiền thuê nhà đối với bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA. Tuy nhiên, bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA không có phản hồi đối với các Thông báo của Công ty, cụ thể Công ty đã gửi cho bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA các thông báo sau:

- Thông báo số 3540/TB-QLKDN ngày 13/10/2016, giá thuê từ 01/01/2016 đến 31/07/2019 là 7.700.000 đồng/tháng.

- Thông báo số 2286/TB-QLKDN ngày 10/09/2019, giá thuê từ 01/08/2019 đến 31/12/2020 là 8.700.000 đồng/tháng.

- Thông báo số 735/TB-QLKDN ngày 19/04/2021, giá thuê từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 là 9.500.000 đồng/tháng.

- Thông báo số 590/TB-QLKDN ngày 12/05/2022, giá thuê từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 là 9.500.000 đồng/tháng.

- Thông báo số 1641/TB-QLKDN ngày 18/07/2023, giá thuê từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 là 11.000.000 đồng/tháng.

Sau khi Công ty gửi các thông báo tiền thuê nhà nêu trên đến Hộ kinh doanh PA thì bà Lư HP không trực tiếp đóng tiền cho Công ty mà thông qua ông Đỗ C đã đóng tiền thuê nhà cho Công ty đầy đủ đến tháng 01 năm 2021.

Do vậy, tính từ tháng 01/2021 đến ngày 08/8/2023, bà Lư HP– Chủ hộ kinh doanh PA còn nợ tổng số tiền thuê nhà là 151.240.000 đồng (*Một trăm năm mươi một triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng*), cụ thể như sau:

STT	THÔNG BÁO	THỜI GIAN	SỐ THÁNG	ĐƠN GIÁ/TH	SỐ PHẢI THU	ĐÃ THU	CÒN NỢ
1	735/TB-QLKDN	1/2021-3/2021	3	9,500,000	28,500,000	26,100,000	2,400,000
2	735/TB-QLKDN	4/2021-6/2021	3	9,500,000	28,500,000	26,100,000	2,400,000
3	735/TB-QLKDN	7/2021-9/2021	3	9,500,000	28,500,000	26,100,000	2,400,000
4	735/TB-QLKDN	10/2021-12/20	3	9,500,000	28,500,000	26,100,000	2,400,000
5	590/TB-QLKDN	1/2022-3/2022	3	9,500,000	28,500,000	26,100,000	2,400,000
6	590/TB-QLKDN	4/2022-6/2022	3	9,500,000	28,500,000	26,100,000	2,400,000
7	590/TB-QLKDN	7/2022-12/202	6	9,500,000	57,000,000	0	57,000,000
8	1641/QLKDN-KD	1/2023-7/2023	7	11,000,000	77,000,000	0	77,000,000
9	1641/QLKDN-KD	08/08/23		11,000,000	2,840,000	0	2,840,000
Tổng cộng nợ							151,240,000

Qua xác minh ngày 17/01/2018 của Công an Phường E, Quận G xác nhận: Tại địa chỉ nhà, đất 297/16 đường HG, Phường E, Quận G không có ai tên Lư HP cư ngụ tại đây.

Căn cứ Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng nhà ngày 21/04/2023, ghi nhận hiện trạng toàn bộ diện tích thuê hiện nay do ông Phan Thiện K thuê lại để ở.

Việc bà Lư HP– Chủ hộ kinh doanh PA không trực tiếp sử dụng nhà và tự ý cho ông Phan Thiện K thuê lại nhà số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM là vi phạm nội dung Hợp đồng thuê nhà đã ký.

Do đó, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 xem xét các vấn đề sau:

1. Chấm dứt hiệu lực Hợp đồng thuê nhà số 236/HĐTN-KD ngày 12/09/2013 và các phụ lục kèm theo giữa Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM và bà Lư HP– Chủ hộ kinh doanh PA.

2. Buộc bà Lư HP– Chủ hộ kinh doanh PA bàn giao nhà trống, tại địa chỉ: Số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM theo quy định.

3. Buộc bà Lư HP– Chủ hộ kinh doanh PA có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 08/8/2023 là 151.240.000 đồng cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM. Đồng thời buộc Hộ kinh doanh PA thanh toán tiếp phần nợ từ ngày 09/8/2023 cho đến khi hoàn tất thủ tục giao nhà cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn ý kiến hay yêu cầu nào khác.

[2] Bị đơn là bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA và bà Lương Khánh Linh đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi nên Tòa án không ghi nhận được lời trình bày.

[3] Theo bản tự khai ngày 22/11/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ C trình bày:

Vào ngày 14/9/2014, ông có mua lại căn nhà tại địa chỉ số 297/16 đường HG, Phường 5, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA với giá 700.000.000 đồng, bà Phương đã nhận 550.000.000 đồng. Ngày 18/9/2014, bà Phương đã ra Văn phòng công chứng số 2 làm ủy quyền cho ông được toàn quyền sử dụng căn nhà, được mua hóa giá căn nhà, đóng tiền mua nhà và nhận giấy chủ quyền căn nhà số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ ngày 14/9/2014 cho đến nay, ông đã đóng cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM khoảng 800.000.000 đồng tiền thuê nhà. Nhà xuống cấp ông phải sửa chữa, nâng nền nhà, đi lại điện nước khoảng 120.000.000 đồng, làm hồ sơ bản vẽ nhà đất để mua nhà khoảng 12.000.000 đồng và đóng toàn bộ tiền nhà mà bà Lư HP còn nợ liên quan đến căn nhà.

Sau khi ông mua căn nhà số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, ông đã nhiều lần đến Công ty đề nghị, gặp trưởng phòng kinh doanh nhà bàn bạc về việc mua lại căn nhà, được ký hợp đồng thuê lại căn nhà và nộp hồ sơ mua lại căn nhà vào ngày 13/11/2015 nhưng vẫn không được giải quyết.

Ngày 18/8/2015, ông có làm việc với bà Nguyễn Yến C về việc mua lại căn nhà và được ghi nhận là báo cáo với cấp trên. Ngày 30/9/2018, ông có làm đơn xin mua lại hoặc thuê lại căn nhà khi có chủ trương gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM nhưng đến nay vẫn chưa trả lời.

Trong thời gian quản lý căn nhà, ông đã đóng đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho nhà nước không thiếu một đồng. Toàn bộ các khoản tiền đóng cho nhà nước ông đều có hóa đơn, riêng các khoản sửa chữa nhà thì không có hóa đơn.

Nay ông yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM cho ông được ký hợp đồng thuê lại căn nhà và mua lại căn nhà khi nhà nước có chủ trương. Nếu ông được thuê lại hoặc mua lại căn nhà thì ông yêu cầu được nhận lại số tiền ông đã bỏ ra sửa chữa, đo bản vẽ nhà đất và số tiền bà Phương đã ký quỹ

với Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM, tổng số tiền là 147.000.000 đồng. Ông sẽ làm đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu khoản tiền này trước khi Tòa án tiến hành hòa giải.

Ngoài ra, ông không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Thiện K và bà Nguyễn Thị Thanh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có ý kiến phản hồi nên Tòa án không ghi nhận được lời trình bày.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm:

[5.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Lê T trình bày:

Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA. Đối với tổng số dư nợ tính đến ngày xét xử 21/9/2023 là 170.400.000 đồng; rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Lương Khánh L vì đến thời điểm hiện tại, bà Lương Khánh L không còn liên quan đến vụ án.

Đối với số tiền ông Đỗ C đã đóng cho Công ty thì Công ty hiểu là đóng thay cho bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA vì giữa Công ty và ông Đỗ C không có hợp đồng thuê nhà, việc bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA tự ý cho ông Đỗ C thuê nhà không có sự đồng ý của Công ty là vi phạm hợp đồng. Đến thời điểm hiện tại, về mặt pháp lý thì bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA vẫn chưa chấm dứt hợp đồng thuê nhà với Công ty nên Công ty yêu cầu bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA phải trả tiền thuê nhà cho Nhà nước. Bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA và ông Đỗ C có giao dịch với nhau thì tự giải quyết với nhau, không liên quan đến nguyên đơn.

Hiện nay, ngoài bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA thì Công ty không có sự thỏa thuận nào khác đối với cá nhân hay tổ chức khác về việc cho thuê nhà, đất địa chỉ số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, bất cứ cá nhân, tổ chức nào ngoài bà Lư HP sử dụng nhà, đất địa chỉ số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G đều là sử dụng không có căn cứ pháp luật, nên đề nghị Tòa án buộc họ di dời ra khỏi nhà, đất để trả lại nhà trống cho Công ty.

Buộc bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA phải hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

[5.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ C trình bày:

Ông giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại bản tự khai ngày 22/11/2022, không thay đổi, không bổ sung gì thêm. Cụ thể:

Vào ngày 14/9/2014, bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA bán lại căn nhà tại địa chỉ số 297/16 đường HG, Phường 5, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông với giá 700.000.000 đồng, bà P đã nhận 550.000.000 đồng. Ngày 18/9/2014, bà P đã ra Văn phòng công chứng số 2 làm ủy quyền cho ông được toàn quyền sử dụng căn nhà, được mua hóa giá căn nhà, đóng tiền mua nhà và nhận giấy chủ quyền căn nhà số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ ngày 14/9/2014 cho đến nay, ông đã đóng cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM khoảng 800.000.000 đồng tiền thuê nhà. Nhà xuống cấp ông phải sửa chữa, nâng nền nhà, đi lại điện nước khoảng 120.000.000 đồng; làm hồ sơ bản vẽ nhà đất để mua nhà khoảng 12.000.000 đồng và đóng toàn bộ tiền nhà mà bà P còn nợ liên quan đến căn nhà.

Trong quá trình sử dụng nhà, ông đã nhiều lần đến công ty làm việc trực tiếp với nhân viên công ty và thông báo với công ty về việc bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA đã chuyển nhượng cho ông quyền mua lại căn nhà; đồng thời, ông đề nghị công ty làm thủ tục bán lại nhà cho ông cũng như yêu cầu công ty sửa chữa lại nhà nếu công ty quyết định tăng tiền thuê nhà, nhưng công ty không giải quyết. Phía đại diện nguyên đơn cho rằng ông chỉ là người đóng tiền thay cho bà Phương và không biết ông trực tiếp sử dụng nhà là cố tình chối bỏ trách nhiệm với ông.

Do đó, nay nếu Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM không đồng ý bán nhà cho ông hoặc không cho ông tiếp tục thuê thì ông yêu cầu công ty hoàn trả cho ông toàn bộ số tiền thuê nhà mà ông đã đóng thay bà P từ tháng 9 năm 2014 đến nay cùng số tiền sửa chữa nhà ông đã bỏ ra là 120.000.000 đồng. Hiện nay ông đã cho gia đình ông Phan Thiện K, bà Nguyễn Thị Thanh T và khoảng 10 người khác thuê lại. Hiện ông không có thông tin cụ thể của những người thuê nhà và họ không đăng ký tạm trú, lưu trú tại đây.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông đã được Thẩm phán hướng dẫn việc làm đơn yêu cầu độc lập đối với số tiền trên nhưng do ông muốn hòa giải với Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM để tiếp tục thuê nên ông không làm đơn yêu cầu theo quy định. Đến thời điểm Tòa án mở phiên hòa giải thì ông bận việc gia đình nên không tham gia được, cho đến nay ông vẫn chưa làm đơn yêu cầu độc lập gửi Tòa án.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 47/2023/KDTM-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận 6 đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM:

1/ Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà số 326 ngày 12/9/2013, Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê số 135/PLĐC-QLKDN-KD ngày 26/9/2014 và Phụ lục hợp đồng số 146/PLĐC-QLKDN-KD ngày 01/10/2015 được ký kết giữa Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM và bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA;

2/ Buộc bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA giao trả toàn bộ diện tích nhà trống tại địa chỉ: Số 297/16 đường HG, Phường 5, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM;

3/ Buộc bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA phải thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM toàn bộ số tiền thuê nhà còn thiếu là 158.800.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng) và còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 27/9/2023 cho đến khi giao trả nhà trống cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM.

Thời hạn thanh toán: Thanh toán sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4/ Buộc ông Đỗ C, ông Phan Thiện K, bà Nguyễn Thị Thanh T, trẻ Phan Duy K và trẻ Phan Thiện K dọn hết đồ đạc ra khỏi nhà, đất tại địa chỉ: Số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để giao trả nhà cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM.

5/ Đối với các yêu cầu của ông Đỗ C về số tiền mua bán nhà với bà Lư HP, về số tiền thuê nhà ông C đã đóng thay bà Lư HP, chi phí sửa chữa nhà thuê, giải quyết bằng vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

6/ Đình chỉ xét xử đối với bà Lương Khánh L do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu tại phiên tòa đối với bà Lương Khánh L.

7/ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 7.940.000 đồng (Bảy triệu chín trăm bốn mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0010300 ngày 14/9/2018 và 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0010317 ngày 20/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ Về chi phí tố tụng: Bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA phải hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ án thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/9/2023, ông Đỗ C, ông Phan Thiện K, bà Nguyễn Thị Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 17/10/2023, ông K đã nhận Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Tòa án nhân dân Quận 6 ban hành nhưng không Khiêm và bà Thuỷ không nộp, được xem là từ bỏ quyền kháng cáo. Do đó, người kháng cáo được xác định chỉ có ông Đỗ C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đỗ C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Trong quá trình tranh luận tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét thấy các yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ C là không có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ C, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận 6.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại. Bị đơn có địa chỉ tại Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Quận 6 thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm nên thẩm quyền giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa Kinh tế - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

- Đối với bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA: Căn cứ vào kết quả xác minh, hiện nay bà Lư HP không cư trú tại địa chỉ 297/16 đường HG, Phường 5, Quận 6 và nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ mới của bà Lư Huệ Phương. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 6 căn cứ vào địa chỉ mà bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA đã ghi trong Hợp đồng giao kết với Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM để thực hiện việc niêm yết là đúng. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đối với bà Lư Huệ Phương, tuy nhiên bà Phương tiếp tục vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà P căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Ông Phan Thiện K và bà Nguyễn Thị Thanh T đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đối với ông K và bà T.

[2]. Về nội dung: Xét các yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ C, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Theo lời trình bày của ông Đỗ C tại phiên tòa, hiện nay ông không ở tại căn nhà 297/16 đường HG, Phường E, Quận G mà ông đã cho gia đình ông Phan Thiện K, bà Nguyễn Thị Thanh T và khoảng 10 người khác thuê lại. Ông C cho

rằng trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập những người đang cư trú tại căn nhà 297/16 đường HG, Phường E, Quận G là vi phạm thủ tục tố tụng.

Xét lời trình bày của ông Cầu xét thấy, căn cứ vào kết quả xác minh của Công an Phường 6, Quận 6 thì vào thời điểm xác minh, tại địa chỉ 297/16 đường HG, Phường E, Quận G chỉ có 4 nhân khẩu thực tế cư trú gồm ông Phan Thiện K, bà Nguyễn Thị Thanh T cùng các con là trẻ Phan Duy K, sinh năm 2015 và Phan Thiên K, sinh năm 2020. Ông Khiêm và bà T đã được Toà án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, do đó ông Cầu cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng do không đưa đầy đủ những người tham gia tố tụng là không có căn cứ.

Ngoài ra, ông C còn cho rằng Toà án nhân dân Quận 6 không xem xét yêu cầu của ông về việc đòi lại tiền sửa chữa nhà. Căn cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Cầu phải gửi đơn yêu cầu độc lập để Toà án xem xét trước khi mở phiên họp công khai chứng cứ và hoà giải. Tuy nhiên, ông Cầu không có đơn đề nghị Toà án cấp sơ thẩm xem xét, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét yêu cầu này. Ông C được quyền khởi kiện tranh chấp với nguyên đơn về số tiền sửa chữa nhà bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

[2.2] Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và ông Đỗ C, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA và Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM có ký kết hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ 297/16 đường HG, Phường 5, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích khuôn viên 66 m², diện tích sử dụng 165 m²; mục đích thuê để sản xuất; thời hạn thuê từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2014, giá thuê 6.500.000 đồng/tháng.

Sau khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng, do bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA không có yêu cầu thanh lý hợp đồng nên công ty vẫn tiếp tục để bà Phương sử dụng nhà cho đến nay nhưng không ký tiếp hợp đồng mới. Từ ngày 01/01/2016 đến nay, nguyên đơn đã ban hành các thông báo thay đổi giá thuê nhà và ông Đỗ C là người trả tiền thuê thay cho bà P, tính từ tháng 7/2022 đến thời điểm hiện nay, bà Phương còn nợ tiền thuê nhà là 170.400.000 đồng. Do bà Phương là người trực tiếp ký hợp đồng với nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà P phải trả nợ tiền thuê nhà là có căn cứ.

Ông Đỗ C cung cấp tài liệu thể hiện ngày 14/9/2014, bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA đã lập hợp đồng bán lại cho ông toàn bộ diện tích nhà tại địa chỉ 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 700.000.000 đồng, bà P đã nhận 550.000.000 đồng và giao nhà cho ông sử dụng, đồng thời làm văn bản ủy quyền cho ông được toàn quyền liên hệ với Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM để làm thủ tục mua lại nhà của Nhà nước theo quy định.

Xét thấy, sau khi ký hợp đồng thuê, bà P không sử dụng nhà mà đã tự ý bán lại toàn bộ căn nhà thuê cho ông Đỗ C vào tháng 9/2014 và không thông báo cho nguyên đơn biết việc thay đổi người thuê là trái với hợp đồng thuê nhà. Ngoài ra, việc bà Phương tự lập hợp đồng mua bán, chuyển giao quyền thuê cho ông Cầu đối với căn nhà số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là

hành vi trái pháp luật, bởi lẽ tại thời điểm ông C và bà P giao dịch mua bán thì căn nhà đang thuộc quyền sở hữu nhà nước nên hợp đồng giao dịch giữa bà P và ông C không có giá trị pháp lý, căn cứ theo thoả thuận tại khoản 7.3 Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà số 236/HĐTN-KD ngày 12/9/2013. Mặt khác, trong quá trình sử dụng, bà P và ông C không đóng tiền thuê nhà đầy đủ theo quy định, nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà và buộc bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA giao trả nhà trống cho nguyên đơn là phù hợp với quy định tại Điều 84 và Điều 131 Luật nhà ở 2014 và Điều 26 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án từ giai đoạn tổng đạt đến khi xét xử tại phiên toà sơ thẩm, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để huỷ bản án sơ thẩm theo yêu cầu kháng cáo của ông C.

[3]. Về án phí: Ông Đỗ C không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm nhưng được miễn nộp án phí căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ C.

- Áp dụng Điều 30, Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[1] Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng thuê nhà số 326 ngày 12/9/2013, Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê số 135/PLĐC-QLKDN-KD ngày 26/9/2014 và Phụ lục hợp đồng số 146/PLĐC-QLKDN-KD ngày 01/10/2015 được ký kết giữa Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM và bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA;

[2] Buộc bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA giao trả toàn bộ diện tích nhà trống tại địa chỉ: Số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM;

[3] Buộc bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA phải thanh toán cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM toàn bộ số tiền thuê nhà còn thiếu là 158.800.000 đồng (Một trăm năm mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng) và còn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 27/9/2023 cho đến khi giao trả nhà trống cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM

Thời hạn thanh toán: Thanh toán sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng thời gian chậm trả quy định tại Điều 306 Luật Thương mại 2005.

[4] Buộc ông Đỗ C, ông Phan Thiện K, bà Nguyễn Thị Thanh T trả Phan Duy K và trả Phan Thiên K dọn hết đồ đạc ra khỏi nhà, đất tại địa chỉ: Số 297/16 đường HG, Phường E, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh để giao trả nhà cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM.

[5] Đối với các yêu cầu của ông Đỗ C về số tiền mua bán nhà với bà Lư Huệ Phương, về số tiền thuê nhà ông C đã đóng thay bà Lư HP, chi phí sửa chữa nhà thuê, giải quyết bằng vụ kiện khác khi các bên có yêu cầu.

[6] Đình chỉ xét xử đối với bà Lương Khánh L do nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu tại phiên tòa đối với bà Lương Khánh L.

[7] Về chi phí tố tụng: Bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA phải hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bà Lư HP- Chủ hộ kinh doanh PA phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 7.940.000 đồng (Bảy triệu chín trăm bốn mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh NHCM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0010300 ngày 14/9/2018 và 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0010317 ngày 20/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[8.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ông Đỗ C được miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- TAND Quận 6;
- Chi cục THADS Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thị Đoan Trang