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: 919/2017/KDTM-PT
Ngày: 28-9-2017
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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**:** Bà Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Ân

Bà Nguyễn Thị Phong

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Phượng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Hồng Long – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 28 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2017/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 8 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 636/2017/KDTM-ST ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 744/2017/QĐPT-KDTM ngày 29 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại TS

Trụ sở: Số X Võ Thị Sáu, Phường Y, Quận Z, Thành phố H

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1954 (Giấy ủy quyền ngày 20/9/2017).

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV QL Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở: Số A Trần Quốc Thảo, Phường B, Quận C, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh H, sinh năm 1973 (Giấy ủy quyền số 1909/QLKDN-KD ngày 05/9/2017).

3. Người kháng cáo: Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại TS

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì sự việc được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại TS có ông Huỳnh Tuấn Kiệt là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/01/2013, nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TS (gọi tắt là Công ty TS) có ký Hợp đồng thuê nhà số 22/HĐTN-KD với bị đơn Công ty TNHH Một thành viên QL Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Công ty Kinh doanh nhà) để thuê căn nhà số 198 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 02 năm (từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2015), mục đích thuê là để làm nơi sản xuất, trưng bày kinh doanh hàng thủ công mỹ nghệ và làm Văn phòng giao dịch.

Ngày 04/4/2016 hai bên tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng số 92/PLĐC-QLKDN-KD, theo Phụ lục này thì thời hạn của hợp đồng được gia hạn đến ngày 31/12/2018 và giá thuê được điều chỉnh từ 140.000.000 đồng/tháng lên thành 308.000.000 đồng/tháng, từ ngày 01/01/2018 đến 31/12/2018 tăng lên là 340.000.000 đồng/tháng.

Ngày 25/10/2016, Công ty Kinh doanh nhà mời Công ty TS lên làm việc và thông báo sẽ thu hồi lại nhà trước thời hạn. Đến ngày 28/11/2016, Công ty Kinh doanh nhà lại tiếp tục mời Công ty TS đến làm việc và buộc phải giao trả nhà trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 28/11/2016.

Việc bị đơn đột ngột lấy lại nhà 198 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã gây thiệt hại rất lớn cho nguyên đơn cụ thể: Nguyên đơn sử dụng căn nhà này làm xưởng sản xuất, trưng bày và kinh doanh hàng thủ công mỹ nghệ (sản phẩm sơn mài truyền thống), đây là một địa điểm tham quan của khách du lịch trong và ngoài nước. Công ty TS đã ký hợp đồng với các công ty du lịch về việc đưa du khách đến tham quan. Trên cơ sở đó, các công ty du lịch lại ký tiếp với các đối tác nước ngoài để đưa du khách đến địa chỉ này tham quan. Việc đột ngột bị thu hồi nhà sẽ dẫn đến Công ty TS sẽ vi phạm hợp đồng và phải bồi thường rất lớn cho các đối tác đã ký kết. Mặt khác Công ty TS cũng không còn địa điểm để kinh doanh, dẫn đến nguy cơ phá sản.

Vì vậy để đảm bảo cho quyền lợi của mình, Công ty TS khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty Kinh doanh nhà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 22/HĐTN-KD ngày 15/01/2013 và Phụ lục hợp đồng số 92/PLĐC-QLKDN-KD ngày 04/4/2016 về việc cho nguyên đơn tiếp tục thuê nhà 198 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đến ngày 31/12/2018 theo đúng như hợp đồng đã ký.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các biên bản hòa giải bị đơn Công ty Kinh doanh nhà có ông Trương Quốc Đạt là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà đất số 198 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước (theo Quyết định số 5502/QĐ-UB ngày 28/2/1994 của Ủy ban

nhân dân thành phố Hồ Chí Minh). Hiện nhà đất này do Công ty kinh doanh nhà được giao quyền khai thác.

Công ty kinh doanh nhà đã ký Hợp đồng thuê nhà số 22/HĐTN-KD ngày 15/01/2013 và Phụ lục hợp đồng số 92/PLĐC-QLKDN-KD ngày 04/4/2016 với nội dung cho Công ty TS thuê nhà đất số 198 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 làm văn phòng giao dịch và kinh doanh đúng như nguyên đơn đã trình bày.

Ngày 15/11/2016, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5981/QĐ-UBND về việc hoán đổi nhà đất là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quản lý với nhà đất là tài sản của Đảng bộ Thành phố. Tại Điều 1, Điều 2 quyết định này đã nêu rõ: "Chấp thuận hoán đổi nhà, đất số 198 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 (là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố quản lý) với nhà, đất số 62 đường Trần Quốc Thảo, Phường 7, Quận 3 (là tài sản của Đảng bộ thành phố)…Giao Công ty TNHH Một thành viên QL thành phố lập thủ tục thanh lý Hợp đồng cho thuê và thu hồi lại nhà, đất số 198 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 để bàn giao cho Văn phòng Thành ủy tiếp nhận quản lý theo quy định…"

Căn cứ khoản 2.3 Điều 2 Hợp đồng thuê nhà số 22/HĐTN-KD ngày 15/01/2013 quy định: "Trong thời hạn hợp đồng, nếu Bên A hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quyết định điều chỉnh, hoặc thu hồi diện tích ký hợp đồng phục vụ cho yêu cầu chung hoặc dự án xây dựng cao ốc của Bên A được thực hiện, Bên A sẽ thông báo cho bên B biết trước 30 ngày để hai bên thanh lý hợp đồng thuê nhà và tổ chức thu hồi nhà. Trong trường hợp phải thu hồi đột xuất diện tích ký hợp đồng nhằm đảm bảo thực hiện các nhiệm vụ kinh tế, chính trị theo chỉ đạo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên A sẽ thông báo cho Bên B biết để hai bên thanh lý hợp đồng thuê nhà và tổ chức thu hồi nhà theo quy định".

Căn cứ chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và thỏa thuận giữa 02 bên trong hợp đồng như đã nêu trên, ngày 28/11/2016 Công ty kinh doanh nhà đã làm việc với Công ty TS thông báo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc thanh lý hợp đồng thuê nhà và đề nghị Công ty TS thu xếp di dời và bàn giao nhà đất số 198 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3 trong thời hạn 15 ngày, tuy nhiên đến nay Công ty TS chưa thực hiện việc bàn giao nhà.

Công ty kinh doanh nhà xác định việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà đối với Công ty TS là hoàn toàn đúng qui định và thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng. Công ty kinh doanh nhà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của Công ty TS.

Tại bản án số 636/2017/KDTM-ST ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty TS về việc buộc bị đơn Công ty Kinh doanh nhà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 22/HĐTN-KD ngày 15/01/2013 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 92/PLĐC-QLKDN-KD ngày 04/4/2016 (được ký kết giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TS với Công ty TNHH Một thành viên QL Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Ngày 14/7/2017, nguyên đơn Công ty TS kháng cáo toàn bộ bản án số 636/2017/KDTM-ST ngày 03/7/2017 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh với lý do không đồng ý toàn bộ nội dung bản án. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nói trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Toà phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đại diện nguyên đơn cũng có ý kiến là nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, thì xin được giao nhà trong 6 tháng để có thời gian di dời, sắp xếp.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

Căn cứ Quyết định số 5502/QĐ-UB ngày 28/2/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước; Căn cứ Quyết định số 5981/QĐ – UB ngày 15/11/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xác định Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý nhà đất số 198 đường Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định thu hồi căn nhà này để giao cho Văn phòng Thành ủy tiếp nhận quản lý.

Xét thấy, khi ký kết Hợp đồng cho thuê nhà, các bên có thỏa thuận tại Khoản 8.3 Điều 8 Hợp đồng thuê nhà số 22/HĐTN-KD ngày 15/01/2013 với nội dung: *"Hợp đồng này sẽ được chấm dứt và bên B phải giao nhà trống cho bên A trong các trường hợp sau: ...C. Khi bên A hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quyết định điều chỉnh hoặc thu hồi nhà*". Vì vậy, việc Công ty Kinh doanh nhà chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà với Công ty TS và tiến hành thu hồi nhà là có cơ sở.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn cũng có ý kiến là nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, thì xin được giao nhà trong 6 tháng để

có thời gian di dời, sắp xếp. Bị đơn không đồng ý vì cho rằng phải thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là thu hồi nhà ngay.

Trong trường hợp này, bị đơn cũng không có thẩm quyền để tiếp tục duy trì hợp đồng thuê nhà hoặc kéo dài thời gian cho thuê nhà với bên phía nguyên đơn. Do đó, phía nguyên đơn yêu cầu tiếp tục hợp đồng là không có cơ sở.

Cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bị đơn không thực hiện yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn thanh toán tiền nhà và giao nhà nên không xét.

Về án phí : giữ nguyên án phí của bản án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Công ty TS không được chấp nhận nên người kháng cáo - Công ty TS phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TS. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TS về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên QL Thành phố Hồ Chí Minh phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 22/HĐTN-KD ngày 15/01/2013 và Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 92/PLĐC-QLKDN-KD ngày 04/4/2016 (được ký kết giữa Công ty TNHH Sản xuất vàThương mại TS với Công ty TNHH Một thành viên QL Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Về án phí:

2.1 *Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm*: Nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TS phải chịu là 2.000.000 (hai triệu) đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.696.000 (năm mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0003229 ngày 26/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TS số tiền 55.696.000 (năm mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn) đồng.

2.2 Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TS phải chịu là 2.000.000 (hai triệu) đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019126 ngày 14/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại TS đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao TP.HCM;
- VKSND cấp cao TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Nguyễn Thị Thùy Dung