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: 991/2018/KDTM-PT
Ngày: 02-11-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- 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: 1/ Ông Đỗ Đức Vân Hồng

2/ Ông Nguyễn Hồng Ân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Huỳnh Thanh Hải- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 10 và ngày 02 tháng 11 năm 2018, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/KDTMPT ngày 08/8/2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng".

Do Bản án sơ thẩm số 150/2018/KDTM-ST ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị bị đơn Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4289/2018/QĐXX-PT ngày 24/9/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8081/2018/QĐ-PT ngày 12/10/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần Khách sạn S.

Địa chỉ: 41-47 đường Đ, phường B, Quận S, Thành phố H.

Đại diện hợp pháp: Ông Lê Trung V, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: 40/21 đường B, Phường A quận T, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền số 221/GUQ-SGH ngày 21/10/2015)

2. Bị đơn: Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M (tên cũ: Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại giải trí M).

Địa chỉ trụ sở chính: 584 đường P, phường T, Quận C, Thành phố H.

Đại diện hợp pháp: Ông Trần Hữu Hoàng Q (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, đường H, Thị xã T, tỉnh Thừa T.

(Giấy ủy quyền ngày 25/10/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Vũ Nguyệt T và Luật sư Nguyễn Đặng Anh T, Đoàn Luật sư Thành phố H (Luật sư T có mặt; Luật sư Vũ Nguyệt T có mặt ngày 26, vắng mặt ngày 02/11/2018).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông K, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Lô B, Phòng 601 Chung cư H, đường D1, phường T, quận S, Thành phố H (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/4/2014, Công ty cổ phần Khách sạn S (sau đây gọi là Công ty Khách sạn S và Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại giải trí M (sau đây gọi là Công ty M) ký kết hợp đồng thuê mặt bằng số 124/HĐ-SGH. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, Công ty Khách sạn S cho Công ty M thuê một phần mặt bằng tầng trệt tại địa chỉ 41-47 đường Đ, phường B, Quận S, Thành phố H. Diện tích thuê 231m2 (bao gồm: 199m^2 tầng trệt và 32m^2 nhà vệ sinh) bên cho thuê được sử dụng nhà vệ sinh tầng trệt cho khách của khách sạn, thời hạn thuê là 05 (năm) năm, được tính từ ngày chính thức bàn giao mặt bằng (ngày bàn giao tính theo biên bản thực tế là ngày 26/8/2014). Giá thuê: Giá thuê tính bằng đồng Việt Nam theo tỷ giá bình quân mua vào, bán ra của ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB) tại ngày đầu tháng gần nhất; đơn giá thuê cụ thể: 06 (sáu) tháng đầu kể từ khi bàn giao mặt bằng, giá thuê là 45 USD/m^2/tháng, bên cho thuê hỗ trợ không tính tiền thuê 40 ngày đầu tiên để bên thuê tiến hành sửa chữa, ngày tính tiền thuê mặt bằng là ngày 5/10/2014; từ tháng thứ 7 đến hết tháng thứ 24 giá thuê là 55USD/m^2/tháng; kể từ tháng thứ 25 đến hết hạn hợp đồng là 57,75.USD; ngoài ra hai bên còn thỏa thuận là tiền thuê không bao gồm các chi phí sử dụng tiện ích như: Điện, nước, điện thoại và các chi phí khác do bên thuê sử dụng. Phương thức thanh toán thoả thuận tại điều 2.2.2 của hợp đồng, cụ thể: 12 (mười hai) tháng đầu kể từ ngày bàn giao mặt bằng, bên thuê thanh toán tiền thuê theo từng tháng và thanh toán đủ một lần chậm nhất vào ngày 05 (năm) đầu tháng; kể từ tháng thứ 13, trả tiền thuê 02 tháng một lần và thanh toán một lần chậm nhất vào ngày 05 (năm) đầu tháng của kỳ thanh toán, thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Nếu bên thuê vi phạm thanh toán tiền thuê chậm so với thời gian thanh toán quy định nêu trên thì phải chịu thêm khoản tiền phạt chậm thanh toán tương đương 0,2% mỗi ngày chậm trả nhưng không được kéo dài quá

30 ngày. Tại điều 2.2.3 của hợp đồng thì bên thuê đặt cọc đảm bảo số tiền 750.000.000 đồng, khoản tiền cọc này sẽ được bên cho thuê hoàn trả cho bên thuê sau khi các bên ký biên bản thanh lý chấm dứt hợp đồng và không phải chịu lãi suất ngoại trừ trường hợp được nêu ở Điều 6.1 của hợp đồng (Điều 6.1 của hợp đồng nêu thanh toán tiền thuê theo thời gian và phương thức nêu tại Điều 2 của hợp đồng. Nếu quá 30 ngày bên thuê không thanh toán tiền thuê, bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thu hồi lại tài sản và không bồi hoàn cho bên thuê bất kỳ khoản tiền nào, kể cả tiền ký quỹ). Tại điểm d mục 4.2 Điều 4 của hợp đồng các bên có thỏa thuận hợp đồng sẽ chấm dứt khi: "… *Vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 2.2.2. hoặc vi phạm pháp luật nghiêm trọng*" và điểm e mục 4.2 Điều 4 qui định *"Hai bên thỏa thuận bằng văn bản chấm dứt hợp đồng này trước thời hạn"*. Ngoài ra, hai bên còn các thỏa thuận khác như: Bên thuê phải thanh toán mọi chi phí tiện ích điện, nước, thông tin liên lạc… theo khối lượng tiêu thụ thực tế, tuân thủ pháp luật trong quá trình sửa chữa và hoạt động, trả lại hiện trạng sau khi chấm dứt hợp đồng. Tại mục 6.8 còn qui định: Nếu quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, bên B (bên thuê) vẫn chưa giao trả lại mặt bằng vì bất kỳ lý do gì, thì bên A (bên cho thuê) sẽ toàn quyền điều chuyển các tài sản của bên B chưa thu xếp, và mọi hư hỏng cũng như chi phí phát sinh bên B phải chịu trách nhiệm chi trả. Tại Điều 8 quy đinh: Trong suốt quá trình thuê các bên không được phép cầm cố, thế chấp hay bảo lãnh hợp đồng thuê cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Về giải quyết tranh chấp tại Điều 9 có thỏa thuận bất kỳ tranh chấp nào phát sinh mà không thể giải quyết bằng thương lượng, tranh chấp đó sẽ được chuyển lên Tòa án có thẩm quyền và quyết định của Tòa án phải được cả hai bên tuân thủ chấp hành.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty M đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng trong nhiều ngày cụ thể: Từ ngày 11/2/2015 đến ngày 10/3/2015 số tiền thuê phải trả là 223.492.500 đồng, bên thuê chỉ thanh toán được 32.223.750 đồng (chậm trả 55 ngày); từ ngày 11/3/2015 đến ngày 10/4/2015 số tiền phải trả 223.492.500 đồng (chậm trả 55 ngày); từ ngày 11/4/2015 đến ngày 10/5/2015 số tiền phải trả 273.157.500 đồng (chậm trả 55 ngày); từ ngày 11/5/2015 đến ngày 10/6/2015 số tiền phải trả 273.157.500 đồng (chậm trả 55 ngày); từ ngày 11/6/2015 đến 30/6/2015 số tiền phải trả 183.799.000 đồng (chậm trả 20 ngày) nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu khoản tiền phạt vi phạm theo thỏa thuận trong hợp đồng là 0,2%/ngày. Sau nhiều lần Công ty Khách sạn S nhắc nhở, ngày 15/6/2015, Công ty M có văn bản gửi Công ty Khách sạn S cam kết thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng thời hạn và cam kết nếu không thực hiện đúng các cam kết thì Công ty M sẽ chấp thuận để Công ty Khách sạn S thu hồi mặt bằng và toàn quyền sử dụng sau 07 ngày kể từ ngày chậm thanh toán và hợp đồng thuê mặt bằng mặc nhiên được thanh lý.

Căn cứ Biên bản xác nhận công nợ ngày 19/8/2015 và Biên bản làm việc ngày 19/8/2015, hai bên đã đồng ý thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng kể từ ngày 27/7/2015 và Công ty M phải thanh toán cho Công ty Khách

sạn S số tiền là 1.559.611.543 (một tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm mười một nghìn, năm trăm bốn mươi ba) đồng.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận S giải quyết: Buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền 1.559.611.543 đồng (trong đó gồm: tiền thuê nhà còn thiếu là 1.452.797.500 đồng; tiền điện nước là 17.514.793 đồng; tiền phạt vi phạm thanh toán là 121.523.000 đồng; trừ tiền bên bị đơn đã thanh toán 32.223.750 đồng), theo "biên bản làm việc" và "biên bản xác nhận công nợ" ngày 19/8/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn như đã nêu trên và thanh toán làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Công ty Khách sạn S xác nhận hiện còn lại một số tài sản của bị đơn còn để tại kho của nguyên đơn theo bản xác nhận ngày 16/8/2017, nguyên đơn đồng ý trả lại những tài sản của bị đơn và yêu cầu bị đơn có trách nhiệm di chuyển số tài sản trên ra khỏi kho của nguyên đơn ngay sau khi bị đơn thanh toán xong khoảng tiền nợ theo phán quyết của Toà án.

Đại diện bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bị đơn phải thanh toán đầy đủ, một lần số tiền 1.559.611.543 đồng vì các lý do sau:

- Bị đơn cho rằng biên bản xác nhận công nợ ngày 19/8/2015 chỉ có chữ ký của ông K với tư cách là cá nhân, không đóng dấu của Công ty M nên công ty không phải chịu trách nhiệm.

- Bị đơn yêu cầu cấn trừ số tiền cọc của 03 tháng tiền thuê nhà mà nguyên đơn còn giữ tạm tính là 423,5 USD/ngày x 90 ngày = 38.115 USD tương đương số tiền 857.587.500 đồng (theo tỷ giá quy đổi tạm tính 22.500 VNĐ/USD)

- Yêu cầu nguyên đơn bồi thường các thiệt hại đã gây ra cho phía bị đơn, gồm:

+ Chi phí thuê mặt bằng trong những ngày mặt bằng bị nguyên đơn niêm phong do bị đơn nộp tiền thuê mặt bằng trễ hạn dẫn đến bị đơn phải ngừng hoạt động kinh doanh từ ngày 16/5/2015 đến ngày 17/5/2017 là 32 ngày và thêm 8 ngày dọn vệ sinh vệ sinh mặt bằng do không sử dụng là 423,5 USD/ngày x 40 ngày = 16.940 USD (mười sáu nghìn chín trăm bốn mươi đô la Mỹ);

+ Quá trình hoạt động, ngày 05/8/2015 xảy ra sự cố hầm phân bị vỡ, trào ngược, bốc mùi khiến bị đơn phải tạm ngưng hoạt động (10 ngày) để sửa chữa, tổn thất là 505.935.000 đồng (bao gồm các chi phí: điện nước, chi phí nhân viên, các thiết bị vệ sinh hư hỏng, chi phí do ảnh hưởng đến uy tín khách hàng và thương hiệu (chi phí quảng cáo, đền bù thiệt hại do khách đặt chỗ trước), doanh thu bị mất tạm tính trong những ngày ngưng hoạt động (tạm tính theo số liệu của tuần trước đó) và 4.235 USD chi phí thuê mặt bằng trong 10 ngày tạm ngưng để sửa chữa.

+ Yêu cầu nguyên đơn không được tính tiền phạt chậm thanh toán trong khoảng thời gian xảy ra sự cố (50 ngày) là 462.065 đồng x 50 ngày = 23.103.250 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà bị đơn bị thiệt hại, không phải trả cho nguyên đơn là 1.005.475.750 đồng (Theo tỷ giá quy đổi tạm tính 22.500 VNĐ/USD) bao gồm: 16.940 USD (tương đương 381.150.000 đồng) + 4.235USD (tương đương 95.287.500 đồng) + 505. 935.000 đồng + 23.103.250 đồng = 1.005.475.750 đồng).

Phía bị đơn chỉ còn trách nhiệm thanh toán cho phía nguyên đơn số tiền là 1.559.611.543 đồng - 1.005.475.750 đồng = 554.135.793 đồng.

Cấn trừ vào số tiền đặt cọc mà bên nguyên đơn còn giữ của bị đơn, như vậy, nguyên đơn còn phải trả lại cho bị đơn số tiền là: 857.587.500đồng - 554.135.793đồng = 303.451.707 đồng.

Ngoài ra, bị đơn còn yêu cầu được nhận lại tất cả đồ đạc mà Công ty Khách sạn S đang lưu giữ, dù tại thời điểm thanh lý trả mặt bằng hai bên không lập biên bản xác nhận và bàn giao tài sản, cũng không thuê đơn vị thứ 3 quản lý tài sản. Thực tế tài sản của bị đơn còn lại trong mặt bằng của nguyên đơn trước khi chấm đứt hợp đồng còn rất nhiều tài sản có giá trị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông K trình bày:

Ông Kiên là người đại diện theo pháp luật của Công ty M vào thời điểm ký hợp đồng thuê mặt bằng của Công ty Khách sạn S. Trong thời gian thuê mặt bằng tại số 41-47 đường Đ, phường B, Quận S, Thành phố H, do làm ăn thua lỗ do công ty đã đầu tư quá nhiều tiền để sửa sang mặt bằng nên còn nợ tiền thuê mặt bằng của nguyên đơn. Do nợ tiền thuê mặt bằng nên Công ty Khách sạn S đã niêm phong mặt bằng thuê không cho Công ty M tiếp tục kinh doanh.

Thời điểm đó ông Kiên vẫn là người đại diện theo pháp luật của Công ty M (hiện nay đã đổi tên thành công ty MCK), người đại diện theo pháp luật của Công ty Khách sạn S đã làm việc với ông Kiên để yêu cầu chốt lại số tiền thuê còn nợ và đã niêm phong mặt bằng thuê. Do Công ty M cần mặt bằng để kinh doanh, cũng như yêu cầu cấp bách của việc kinh doanh nên ông đã ký vào biên bản xác nhận công nợ. Tại thời điểm ký biên bản ông chưa yêu cầu kế toán kiểm tra lại số tiền bị đơn còn nợ. Nay nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả lại ngay số tiền 1.559.611.543 đồng nêu trên ông không đồng ý và yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn trả lại toàn bộ tài sản có trong mặt bằng khi thanh lý, dù tại thời điểm thanh lý trả mặt bằng hai bên không lập biên bản xác nhận và bàn giao tài sản, cũng không thuê đơn vị thứ 3 quản lý tài sản.

Hiện nay, ông không còn là người đại diện theo pháp luật của Công ty M, người đại diện theo pháp luật hiện nay là bà Bùi Ngọc H và Công ty M đã đổi tên thành Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M.

Bản án sơ thẩm số 150/2017/KDTM-ST ngày 26/7/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty cổ phần Khách sạn S, buộc bị đơn là Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M (có mã số doanh nghiệp: 0310564750, do Phòng đăng kinh doanh – Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8/01/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 02/6/2016, tên cũ: Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại giải trí M) thanh

toán cho Công ty cổ phần Khách sạn S số tiền còn thiếu là 1.559.611.543 đồng (một tỷ năm trăm năm mươi chín triệu sáu trăm mười một nghìn năm trăm bốn mươi ba đồng) bao gồm: Tiền thuê mặt bằng là 1.452.797.500 đồng, tiền phạt chậm thanh toán là 121.523.000 đồng, tiền điện nước là 17.514.793 đồng, trừ đi 32.223.750 đồng đã thanh toán, theo hợp đồng số 124/HĐ-SGH ngày 21/7/2014 và biên bản làm việc ngày 19/8/2015.

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

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn: Ngay sau bị đơn là Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M trả xong khoản tiền nợ nêu trên thì được nhận lại các tài sản theo biên bản ngày 16/8/2017 gồm:

- Ghế sofa trung không có lưng bọc simili nâu – số lượng 02 cái;
- Ghế sofa trung không có lưng bọc simili bông – số lượng 02 cái;
- Đôn tròn bọc simili nâu – số lượng 11 cái;
- Đôn tròn bọc simili bông – số lượng 09 cái;
- Bàn mặt mica 120x60cm – số lượng 02 cái;
- Bàn mặt mica 60x55cm – số lượng 06 cái;
- Ghế sofa dài có lưng bọc simili – số lượng 04 cái;
- Ghế sofa dài không lưng bọc simili nâu – số lượng 03 cái;
- Ghế sofa đơn bọc vải nhung – số lượng 06 cái;
- Ghế sofa đơn bọc nhung đỏ – số lượng 02 cái;
- Ghế sofa dài có lưng bọc simili vải bông – số lượng 05 cái;
- Bàn sơn màu vàng 120x70x45cm – số lượng 01 cái;
- Tivi Samsung 42” – số lượng 02 cái;
- Các thiết bị khác- số lượng 0 cái.

2. Kể từ ngày Công ty cổ phần Khách sạn S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M còn phải trả cho Công ty cổ phần Khách sạn S khoản tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

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

Ngày 09/7/2018, bị đơn Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện bị đơn thay đổi nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm với lý do bị đơn đã có đơn phản tố gửi đến Tòa án nhân dân Quận S, tuy nhiên Tòa án nhân dân Quận S không ban hành Thông báo đóng tiền tạm ứng án phí, không thụ lý yêu cầu phản

tố của bị đơn là không đảm bảo quyền lợi của bị đơn trong vụ án. Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, sau đó lại bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét giải quyết luôn phần tiền cọc 750.000.000 đồng trong vụ án này vì tại cấp sơ thẩm nguyên đơn chưa yêu cầu xử lý phần tiền cọc.

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

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận S giải quyết lại theo thủ tục 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; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại giải trí M kháng cáo cho rằng Tòa án nhân dân Quận S không ban hành Thông báo đóng tiền tạm ứng án phí và không thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Đây là vấn đề cần xem xét.

[2] Xét thấy, sau hai lần có đơn xin gia hạn, ngày 13/4/2017, bị đơn Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M đã nộp cho Tòa án nhân dân Quận S đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn Công ty cổ phần Khách sạn S thanh toán cho bị đơn số tiền 303.451.707 đồng (sau khi cấn trừ 03 tháng tiền cọc và số tiền thiệt hại do xảy ra sự cố vỡ hầm phân của khách sạn và những ngày cúp điện nước); Ngày 15/5/2017, Tòa án nhân dân Quận S ban hành Thông báo số 1577 mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Ngày 23/5/2017, Tòa án nhân dân Quận S ban hành Thông báo số 1218 đề nghị Công ty cổ phần Dịch vụ Thương mại giải trí M nộp bổ sung toàn bộ tài liệu, chứng cứ liên quan và bảng giải trình cụ thể liên quan đến đơn phản tố.

[3] Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại:

Khoản 3 Điều 200: "bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải".

Điều 202: "Thủ tục yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập được thực hiện theo quy định của Bộ luật này về thủ tục khởi kiện của nguyên đơn".

Khoản 1 Điều 195: "Sau khi nhận đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ kèm theo, nếu xét thấy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì Thẩm phán phải thông báo ngay cho người khởi kiện để họ biết đến Tòa án làm thủ tục nộp tiền tạm ứng án phí trong trường hợp họ phải nộp tiền tạm ứng án phí".

Khoản 5 Điều 189: " ...Trường hợp vì lý do khách quan mà người khởi kiện không thể nộp đầy đủ tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện thì họ phải nộp tài liệu, chứng cứ hiện có để chứng minh quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện bị xâm phạm. Người khởi kiện bổ sung hoặc giao nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ khác theo yêu cầu của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án".

[4] Căn cứ các quy định trên, lẽ ra sau khi nhận được đơn phản tố của bị đơn, Tòa án nhân dân Quận S phải ban hành thông báo cho bị đơn đóng tiền tạm ứng án phí để thụ lý yêu cầu phản tố giải quyết theo thủ tục chung. Việc Tòa án nhân dân Quận S không ban hành Thông báo đóng tiền tạm ứng án phí mà thông báo cho bị đơn nộp bổ sung toàn bộ tài liệu, chứng cứ liên quan đến đơn phản tố là không đúng theo quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn có ý kiến là do bên bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không đồng ý trả lại 750.000.000 đồng tiền cọc cho bị đơn. Tuy nhiên tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn chưa đặt ra yêu cầu này, nay nguyên đơn đề nghị hội đồng xét xử xem xét giải quyết phần tiền cọc trong vụ án này. Xét đây là yêu cầu của nguyên đơn mới phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm nhưng cần thiết phải giải quyết chung trong vụ án mới xử lý triệt để hợp đồng thuê mặt bằng giữa các bên.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, xét thấy để cho vụ án được giải quyết một cách toàn diện, triệt để, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn; hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. Hủy bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

[8] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi tiếp tục giải quyết vụ án.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ quốc hội có hiệu lực ngày 01/01/2017 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M. Hủy Bản án sơ thẩm số 150/2018/KDTM-ST ngày 27/6/2018 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Hủy án do phát sinh tình tiết mới nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi tiếp tục giải quyết vụ án.

2.2. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty cổ phần dịch vụ thương mại giải trí M 2.000.000 (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0023282 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận S;
- TAND Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung