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: 689/2020/KDTM-PT
Ngày: 22/07/2020
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 toà: Ông Lê Thọ Viên
Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Hường
Bà Lưu Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Kim Oanh – Thư ký Tòa án, 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: Ông Tôn Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 07 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 40/2020/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 02 năm 2020 về: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1062/2019/KDTM-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 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 1976/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 04 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Nhà hàng V
Địa chỉ: 506 - 508 K, Phường H, Quận B, TP.HCM.
Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng Y– Giám đốc
Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức D, sinh năm: 1952
(Văn bản ủy quyền số 01/UQ-DDC/2020 ngày 03/01/2020.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B.
Địa chỉ: 22 T, Phường N, Quận M, TP.HCM.
Đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Bích Th – Tổng giám đốc.
Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1994
(Văn bản ủy quyền số 2205-20/UQ-PLTT ngày 22/05/2020.
Địa chỉ: 92 C, Phường H2, Q.B, TP.HCM.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà Phan Thu H, sinh năm: 1961.
Địa chỉ: Nhà G02, Phòng 02, Tầng 20, Khu đô thị L, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Phan Thu H: Ông Phạm Tuấn A - Luật sư của Văn phòng Luật sư Đ thuộc đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

- Ông Nguyễn Hoàng T1, sinh năm: 1979.
Trú tại: 34 N, Phường B, Quận M, TP.HCM.

- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1982.
Trú tại: 108/10 S, Phường B, Quận G, TP.HCM.

- Ngân hàng TMCP Đ.
Trụ sở: 22 Q, Quận K, Thành phố Hà Nội.
Chi nhánh: 19 P, Phường S, Quận B, TP.HCM.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B và Bà Phan Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của đại diện nguyên đơn:

Nguyên căn nhà 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc sở hữu của ông Phạm Vũ Khánh T. Vào ngày 07/5/2015, giữa Công ty TNHH Nhà hàng V (sau đây gọi tắt là Công ty V) và ông Phạm Vũ Khánh T có ký hợp đồng để Công ty V thuê một phần căn nhà số 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình thuê, Công ty V đã bỏ tiền xây dựng, sửa chữa một phần căn nhà theo Giấy phép sửa chữa, cải tạo công trình nhà ở số 535/GPSC ngày 10/8/2015 của Ủy ban nhân dân Quận 3.

Sau đó, ông Phạm Vũ Khánh T đã chuyển nhượng toàn bộ căn nhà trên cho Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B (sau đây gọi tắt là Công ty B). Vì vậy giữa Công ty V và Công ty B đã ký lại hợp đồng thuê nhà vào ngày 09/6/2017 có nội dung cơ bản như sau: thời hạn thuê là 08 năm, được tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/6/2025; tiền cọc là 818.820.000 đồng; tiền thuê nhà được tính đến ngày 30/6/2019 là 300.234.000 đồng/tháng.

Sau đó, giữa Công ty B và Công ty V thực hiện hợp đồng thuê nhà theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đã ký. Tuy nhiên đến ngày 14/01/2018, Công ty B có văn bản thông báo Công ty B đã chuyển nhượng toàn bộ căn nhà trên cho Bà Phan Thu H bao gồm cả phần công trình xây dựng do Công ty V đã đầu tư. Như vậy, việc chuyển nhượng này là vi phạm pháp luật vì Công ty B, Bà Phan Thu H không hề bàn bạc hoặc thông báo cho Công ty V được biết.

Đến ngày 18/7/2018, Cơ quan An ninh điều tra Công an Tỉnh Phú Thọ đã tiến hành kê biên toàn bộ căn nhà 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh vì Bà Phan Thu H đã bị khởi tố về tội "Rửa tiền" trong đại án đánh bạc do Phan Sào N cầm đầu.

Việc kê biên tài sản đã ảnh hưởng đến công việc kinh doanh của Công ty V về doanh thu, mất hợp đồng hợp tác, uy tín...và gây thiệt hại một số tiền rất lớn cho Công ty V. Cụ thể, Công ty V đã bồi thường cho Ông Nguyễn Thanh T

số tiền là 03 tỷ đồng theo Biên bản ngày 01/8/2018 do căn nhà đã bị kê biên nên nhà hàng không được sửa chữa, mở rộng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đã ký.

Đến ngày 07/11/2018, Bà Phan Thu H tự ý chuyển nhượng căn nhà trên cho Ông Nguyễn Hoàng T1 để Bà Phan Thu H nộp tiền khắc phục hậu quả trong vụ án hình sự.

Quá trình hòa giải tại Tòa án, từ thiện chí của Công ty V nên Công ty V và Ông Nguyễn Hoàng T1 đã ký lại hợp đồng thuê nhà vào ngày 19/6/2019. Tuy nhiên, Công ty V đã chịu thiệt là phải đặt cọc thêm cho Ông Nguyễn Hoàng T1 số tiền 818.820.000 đồng và thanh toán tiền thuê nhà cho Ông Nguyễn Hoàng T1 từ ngày Ông Nguyễn Hoàng T1 nhận chuyển nhượng căn nhà là ngày 07/11/2018.

Nay Công ty V khởi kiện để yêu cầu:

Công ty V tự nguyện rút yêu cầu Công ty B, Bà Phan Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà; bồi thường chi phí xây dựng, sửa chữa nhà; bồi thường do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Buộc Công ty B trả số tiền cọc đã nhận là 818.820.000 đồng.

Buộc Bà Phan Thu H bồi thường thiệt hại là 03 tỷ đồng do căn nhà bị kê biên đã gây thiệt hại cho Công ty V.

Công ty V tự nguyện trả số tiền thuê nhà còn giữ từ tháng 01/2018 đến tháng 11/2018 cho Bà Phan Thu H là 3.002.340.000 đồng.

Các bên thực hiện trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Việc cấn trừ nghĩa vụ của các bên sẽ được thực hiện tại giai đoạn thi hành án.

Đại diện theo pháp luật của Công ty B trình bày:

Căn nhà 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được chuyển nhượng cho Bà Phan Thu H từ tháng 8/2017.

Việc chuyển nhượng đã được thông báo cho các bên được biết. Vì vậy, Công ty V đã được biết rõ sự việc này.

Sự việc mà Công ty V khởi kiện Công ty B sẽ được Bà Phan Thu H trực tiếp giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Hoàng T1 trình bày:

Thừa nhận lời khai của Công ty V về việc Ông Nguyễn Hoàng T1 nhận chuyển nhượng căn nhà và việc Công ty V và Ông Nguyễn Hoàng T1 đã thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy Ông Nguyễn Hoàng T1 không còn liên quan đến nội dung vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Trên cơ sở hợp đồng thuê nhà giữa Công ty V và Công ty B nên Ông Nguyễn Thanh T và Công ty V đã thỏa thuận hợp tác kinh doanh nhà hàng tại căn nhà 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bằng hợp đồng ngày

01/01/2018. Theo đó, hai bên đồng ý cải tạo, xây dựng, sửa chữa, mở rộng nhà hàng theo bản vẽ được thiết kế và Ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ góp vốn là 05 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền góp vốn, Công ty V tiến hành thủ tục xin phép xây dựng, sửa chữa nhà hàng thì bị Cơ quan An ninh điều tra Công an Tỉnh Phú Thọ tiến hành kê biên căn nhà trên. Việc kê biên căn nhà đã dẫn đến việc hợp tác kinh doanh bất thành. Và lỗi được xác định là của Công ty V. Vì vậy, giữa hai bên đã ký biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh vào ngày 01/8/2018 và Công ty V đã bồi thường cho Ông Nguyễn Thanh T số tiền 03 tỷ đồng và trả lại cho Ông Nguyễn Thanh T số tiền góp vốn là 05 tỷ đồng. Hiện Ông Nguyễn Thanh T đã nhận đủ tiền nên Ông Nguyễn Thanh T không còn liên quan gì đến nội dung vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TCMP Đ trình bày:

Ông Nguyễn Hoàng T1 có vay tín dụng tại Ngân hàng và thế chấp tài sản là căn nhà 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng. Việc vay tín dụng và thế chấp là phù hợp với quy định pháp luật. Nên Ngân hàng không liên quan gì đến nội dung vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1062/2019/KDTM-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty TNHH Nhà hàng V

- Buộc Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B trả số tiền cọc thuê nhà cho Công ty TNHH Nhà hàng V là 818.820.000 đồng.

- Buộc Bà Phan Thu H bồi thường cho Công ty TNHH Nhà hàng V số tiền là 3.000.000.000 đồng.

- Công ty TNHH Nhà hàng V tự nguyện thanh toán cho Bà Phan Thu H tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến tháng 11/2018 là 3.002.340.000 đồng.

Công ty TNHH Nhà hàng V, Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B, Bà Phan Thu H thực hiện trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty TNNH Nhà hàng V về việc buộc Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B, Bà Phan Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà; bồi thường chi phí xây dựng, sửa chữa nhà; bồi thường do bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, án phí và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 11/11/2019, Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B kháng cáo toàn bộ quyết định bản án sơ thẩm liên quan đến trách nhiệm của công ty, với yêu cầu: Không đồng ý trả lại số tiền cọc 818.820.000 đồng và chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả.

Ngày 11/11/2019 Bà Phan Thu H kháng cáo không đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng và án phí sơ thẩm trên số tiền này.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Công ty B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Phan Thu H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Phan Thu H đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại với các căn cứ sau:

Về tố tụng: Xác định sai địa vị pháp lý của đương sự vì Phan Thu H là chủ sơ hữu hợp pháp căn nhà 45 Đ, Phường B, Quận B kể từ ngày 22/09/2017 khi nhận chuyển nhượng lại từ Công ty B. Công ty B đã thông báo cho Công ty V biết đã chuyển nhượng nhà cho bà H, bà H là người kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê. Bà H yêu cầu Công ty B chuyển giao tiền cọc thuê nhà cho bà, bà H tiếp tục cho Công ty V thuê để kinh doanh. Như vậy bà H phải là bị đơn trong vụ kiện.

Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện đúng các bước tố tụng cho bà H, bà H không nhận được các văn bản tố tụng theo quy định để bà thực hiện quyền và nghĩa vụ đương sự về quyền yêu cầu phản tố hoặc được yêu cầu độc lập. Công ty V có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nhưng không tống đạt cho bà H.

Về nội dung: Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty B với Công ty V và Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty V với Ông Nguyễn Thanh T là hai hợp đồng độc lập. Việc kê biên tài sản là nhà đất tại 45 Đ, Phường B, Quận B không ảnh hưởng đến việc kinh doanh của nhà hàng V.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty V với Ông Nguyễn Thanh T và Biên bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh là giao dịch mang tính ngụy tạo để chiếm đoạt khoản tiền thuê nhà mà V chưa thanh toán cho bà H vì không có căn cứ nào xác định việc ông T đầu tư vào Nhà hàng V và ông T thiệt hại 3 tỷ đồng.

Bà H cũng như Công ty B ký hợp đồng cho V thuê nhà để làm nơi kinh doanh không phải cho thuê nhà để ở. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điều luật của Luật nhà ở để buộc bà H bồi thường 3 tỷ đồng cho V là áp dụng sai pháp luật, không đúng với bản chất sự việc.

Xem xét tính hợp pháp của của đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn kiện và tư cách tham gia tố tụng của ông Dương Đức D, đại diện hợp pháp của Công ty V.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, của Bà Phan Thu H và đề nghị hủy án của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Phan Thu H; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp yêu cầu kháng cáo của Công ty B và của Bà Phan Thu H. Án sơ thẩm đã giải quyết đảm bảo đúng thủ tục tố tụng,

chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B và của Bà Phan Thu H làm trong hạn luật định nên chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Hoàng T1 có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ở tòa án các cấp; Ông Nguyễn Thanh T và Ngân hàng TMCP Đ đã được Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo thụ lý vụ án; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập xét xử đến lần thứ hai nhưng các đương sự này vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty B và của Bà Phan Thu H có đủ căn cứ để xác định:

Ngày 09/6/2017 Công ty B (bên cho thuê) và Công ty V (bên thuê) ký Hợp đồng thuê nhà đất tại 45 Đ, Phường B, Quận B có nội dung cơ bản như sau: Thời hạn thuê là 08 năm, được tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/6/2025; tiền cọc là 818.820.000 đồng; tiền thuê nhà được tính đến ngày 30/6/2019 là 300.234.000 đồng/tháng, mục đích thuê dùng để kinh doanh.

Theo quy định tại khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng thuê nhà thì Công ty V đã giao ngay số tiền cọc là 818.820.000 đồng cho Công ty B sau khi hợp đồng được ký kết. Như vậy, có cơ sở khẳng định Công ty B đã nhận tiền cọc thuê nhà của Công ty V là 818.820.000 đồng.

Căn cứ vào vào Công văn số 1530/CN.VPĐK.Q3 ngày 25/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 3 thì Công ty B đã chuyển nhượng căn nhà 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Phan Thu Phương vào ngày 29/8/2017.

Công ty B đã chuyển nhượng căn nhà cho Bà Phan Thu H nhưng không thông báo cho Công ty V là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 127 Luật nhà ở quy định: *"Trường hợp chủ sở hữu bán nhà ở đang cho thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho bên thuê nhà ở biết về việc bán và các điều kiện bán nhà ở ..*". Tuy nhiên Công ty B không thông báo cho Công ty V biết việc đã chuyển nhượng nhà cho Bà Phan Thu H.

Tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng có thông báo cho nguyên đơn bằng miệng về việc bán nhà, nguyên đơn phủ nhận có thông báo này, ngoài ra bị đơn cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh về việc này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 818.820.000 đồng cho nguyên đơn khi hợp đồng thuê nhà ngày

09/6/2017 được chấm dứt do bị đơn không còn là chủ sở hữu tài sản cho thuê là có căn cứ.

Xét thấy quan hệ pháp luật là tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà ngày 09/6/2017 giữa Công ty V với Công ty B và Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng Luật nhà ở để giải quyết tranh chấp này là phù hợp với quy định chung về hợp đồng thuê tài sản được quy đinh tại Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về tính hợp pháp của đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn kiện và tư cách tham gia tố tụng của đại diện nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quân trong vụ vụ án:

Ngày 11/04/2018 người đại diện theo pháp luật của Công ty V là bà Nguyễn Thị Hồng Y ký Giấy ủy quyền số 01/UQ-ĐC/2018 cho ông Dương Đức D với nội dung: người nhận ủy quyền được quyền tiến hành các thủ tục pháp lý, được quyền khởi kiện và tham gia tố tụng tại tòa án. Căn cứ văn bản ủy quyền này ông Dương Đức D là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn làm đơn và ký Đơn khởi kiện ngày 30/7/2018 và Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung đơn kiện là đúng với quy định tại Khoản 1 Điều 85 về người đại diện: "Người đại diện trong tố tụng dân sự bao gồm người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền" theo quy định của Bộ luật dân sự và tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền khởi kiện vụ án:" Cơ quan, tổ chức, cá nhân có quyền tự mình hoặc thông qua người đại diện hợp pháp khởi kiện tại tòa án có thẩm quyền..", nội dung hình thức đơn kiện phù hợp với quy định tại Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự và phù hợp với Điều 2 Nghị quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn đối với người đại diện theo pháp luật của pháp nhân ủy quyền khởi kiện.

Nguyên đơn khởi kiện Công ty B phát sinh từ tranh chấp Hợp đồng thuê nhà ngày 09/6/2017 giữa Công ty B với Công ty V nên Công ty B là bị đơn trong vụ án và Công ty B đã chuyển nhượng căn nhà mà Công ty V đang thuê cho Bà Phan Thu H vào ngày 29/8/2017 nên bà H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đối với các đương sự trên của Tòa án nhân dân Quận 3 là đúng với quy đinh tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự về đương sự trong vụ việc dân sự.

Bà Phan Thu H đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt niêm yết đầy đủ, hợp lệ các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án số 1096.1/TB-TLVA ngày 01/04/2019 về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;Thông báo về việc thụ lý vụ án số 1096.2/TB-TLVA ngày 24/07/2019 về nội dung nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa tại địa chỉ: Nhà G02, Phòng 02, Tầng 20, Khu đô thị L, Phường L, Quận H, Thành phố Hà Nội theo văn bản trả lời của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ ngày 11/10/2018 và tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng xác nhận bà cư trú tại đây. Mặt khác vào ngày 07/10/2019 bà H có mặt tại Tòa án nhân dân Quận 3 và bà cho biết có biết nội dung vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 1096/2018/TLST-KDTM ngày 02/08/2018 về Tranh chấp hợp đồng thuê nhà nhưng Bà Phan Thu H cũng không cung cấp bản khai, tài liệu

chứng cứ liên quan đến việc tranh chấp và thể hiện yêu cầu của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà H là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Đối với yêu cầu, trách nhiệm bồi thường thiệt hại:

Tại Công văn số 1101-18/TB-BIT ngày 11/1/2018 của Công ty B gửi đến Công ty V và Bà Phan Thu H có nội dung: "*bà H-chủ sở hữu mới vẫn đồng ý cho quý công ty tiếp tục thuê*". Trên thực tế, sau khi nhận văn bản trên, cả Công ty V và Bà Phan Thu H đều không có ý kiến phản đối. Vì vậy, cần xác định Bà Phan Thu H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty B tại hợp đồng thuê nhà ngày 09/6/2017.

Căn cứ vào Công văn số 380/TNMT ngày 29/3/2019 của Phòng tài nguyên và môi trường Quận 3 thì Bà Phan Thu H đã chuyển nhượng căn nhà cho Ông Nguyễn Hoàng T1 vào ngày 07/11/2018. Như vậy, Bà Phan Thu H là chủ sở hữu căn nhà từ ngày 29/8/2017 đến ngày 07/11/2018.

Về việc thực hiện hợp đồng thuê nhà trong khoảng thời gian này:

Tại văn bản số 72/2018/CVTA ngày 11/10/2018 của Tòa án nhân dân Tỉnh Phú Thọ trả lời xác minh như sau: "*Căn nhà 45 Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản của bị can Phan Thu H, được mua từ tiền thu lời bất chính, hiện nay đang bị kê biên theo Lệnh kê biên tài sản số 821 ngày 17/7/2018 của Cơ quan An ninh điều tra Công an Tỉnh Phú Thọ*" và Cơ quan An ninh điều tra Công an tỉnh Phú Thọ thực hiện việc kê biên tài sản này theo Biên bản kê biên tài sản ngày 18/7/2018.

Như vậy, tài sản cho thuê đã bị kê biên nên trách nhiệm và lỗi hoàn toàn thuộc về Bà Phan Thu H theo quy định tại Khoản 1 Điều 118 Luật nhà ở quy định về điều kiện của nhà ở khi tham gia giao dịch khi không hợp pháp.

Do căn nhà bị kê biên dẫn đến thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty V và Ông Nguyễn Thanh T phải chấm dứt và Công ty V đã bồi thường cho Ông Nguyễn Thanh T số tiền là 03 tỷ đồng theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 01/08/2018. Thực tế Công ty V cho rằng việc kê biên ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của công ty về uy tín, doanh thu, mất các hợp đồng hợp tác, tài trợ khác. Tuy nhiên Công ty V chỉ yêu cầu bên bà H bồi thường 3 tỷ đồng là thiệt hại tính được từ việc chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Ông Nguyễn Thanh T.

Hợp đồng thuê nhà ngày 09/6/2017 ký giữa Công ty V với Công ty B và Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 01/01/2018 ký giữa Công ty V với Ông Nguyễn Thanh T là hai hợp đồng khác nhau nhưng có cùng mối quan hệ phát sinh từ việc thuê nhà nên không độc lập, tách rời nhau trong mối quan hệ nhân quả giữa các chủ thể tham gia tố tụng khi giải quyết trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Như vậy việc tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà Phan Thu H phải có nghĩa vụ bồi thường cho Công ty V số tiền là 03 tỷ đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị phát sinh hiệu lực pháp luật.

Từ nhận định trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đảm bảo đúng thủ tục tố tụng; Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê nhà là có căn cứ nên giữ nguyên án sơ thẩm; Do đó yêu cầu kháng cáo của Công ty B, của Bà Phan Thu H và đề nghị hủy án sơ thẩm của luật sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H với những luận cứ đã nêu ở trên là không được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B phải chịu 2.000.000 đồng; Bà Phan Thu H phải chịu 2.000.000 đồng do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 293, Khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B và của Bà Phan Thu H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty TNHH Nhà hàng V

- Buộc Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B trả số tiền cọc thuê nhà cho Công ty TNHH Nhà hàng V là 818.820.000 đồng.

- Buộc Bà Phan Thu H bồi thường cho Công ty TNHH Nhà hàng V số tiền là 3.000.000.000 đồng.

- Công ty TNHH Nhà hàng V tự nguyện thanh toán cho Bà Phan Thu H tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến tháng 11/2018 là 3.002.340.000 đồng.

Công ty TNHH Nhà hàng V, Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B, Bà Phan Thu H thực hiện trả tiền ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, trường hợp người phải thi hành án chậm thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty TNNH Nhà hàng V về việc buộc Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B, Bà Phan Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà; bồi thường chi phí xây dựng, sửa chữa nhà; bồi thường do bị đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

5. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B phải nộp là 36.564.600 đồng.

- Bà Phan Thu H phải nộp là 92.000.000 đồng.

- Hoàn lại cho Công ty TNNH Nhà hàng V số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm: 66.500.000 đồng theo Biên lai số 0021133 ngày 01/8/2018 và số tiền 3.000.000 đồng theo Biên lai số 0021132 ngày 01/8/2019 và số tiền 46.023.400 đồng theo Biên lai số 0014494 ngày 24/7/2019 và số tiền 18.282.300 đồng theo Biên lai số 0014493 ngày 24/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm Công ty Cổ phần Phát triển nội dung B phải chịu 2.000.000 đồng được trừ vào Biên lai thu số 0014780 ngày 11 tháng 11 năm 2020; Bà Phan Thu H phải chịu 2.000.000 đồng được trừ vào Biên lai thu số 0014782 ngày 14 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được 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 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 3;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh
- Các đương sự; Lưu Hồ sơ.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thọ Viên