TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 103/2018/KDTM-PT
Ngày: 16/8/2018
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 HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : ***Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh***

Các thẩm phán: ***Ông Hoàng Minh Thành***

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Thư ký phiên toà: ***Bà Đoàn Phương Thảo*** - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: ***Bà Trần Thu Hằng*** - Kiểm sát viên

Trong các ngày 10 + 16/8/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 17/2018/TLPT- KDTM ngày 29/01/2018, về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà". Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2018/QĐXX-PT ngày 15/3/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2018/QĐ-PT ngày 28/3/2018, Thông báo mở lại phiên tòa số 249/2018/TB - TA ngày 20/7/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH S

Địa chỉ: Số 69, phố B, phường N, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ***Ông Nguyễn Văn S*** - Chức vụ: Giám đốc Công ty

Bị đơn: Công ty TNHH May thêu Giầy A

Địa chỉ: Số 100/11-12 ADV, phường 9, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ***Bà Lê Thị H*** - Chức vụ: Giám đốc chi nhánh Hà Nội

Luật sư: ***Phan Đức L***- Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đ

Trụ sở: Số 199 NLB, phường T, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: ***Ông Trịnh Bá T, ông Nguyễn Xuân T –*** Chức vụ: Cán bộ ngân hàng

Bà Phạm Thị Lan P - Sinh 1956

Địa chỉ: Số 2, ngõ 140, phố Đ, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội

Anh Nguyễn Nam Tuấn A - Sinh 1981

Địa chỉ: Số 2, ngõ 140, phố Đ, phường Đ, quận B, thành phố Hà Nội

(Các đương sự và luật sư có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 02/4/2008 Công ty TNHH S (gọi tắt là Công ty S) có ký kết 01 Hợp đồng thuê nhà mang số 03-HĐKT với Công ty TNHH May thêu Giầy A (Gọi tắt Công ty A). Nội dung hợp đồng thể hiện việc Công ty S cho Công ty A thuê các tầng 1,2,3 của ngôi nhà số 69, phố B, quận H, thành phố Hà Nội để làm văn phòng trưng bày và kinh doanh quần áo A; Thời hạn cho thuê là 05 năm (từ 15/4/2008 đến 15/4/2013); Giá thuê 7.000USD trong 3 năm đầu.

Sau khi ký kết Hợp đồng 03-HĐKT, hai bên còn tiếp tục ký 04 phụ lục hợp đồng. Cụ thể:

- Ngày 7/4/2011 ký kết Phụ lục hợp đồng số 01 điều chỉnh giá thuê nhà là 8.500USD/tháng vào ngày bắt đầu của năm thứ 4 và 8.700USD/tháng vào ngày bắt đầu của năm thứ 5.

- Ngày 01/10/2011 ký kết Phụ lục hợp đồng số 02 điều chỉnh giá thuê nhà từ 1/10/2011 là 178.738.000đ/tháng.

- Ngày 12/4/2013 ký kết Phụ lục hợp đồng số 03, gia hạn thời gian thuê đến hết ngày 30/4/2016 và điều chỉnh giá thuê nhà là 177.820.000đ/tháng.

- Ngày 27/3/2014 ký kết Phụ lục hợp đồng số 04, gia hạn thời gian thuê nhà đến hết ngày 01/5/2024, điều chỉnh giá thuê nhà từ ngày 16/4/2013 là 177.820.000đ/tháng tương đương 8.500USD/tháng. Bên thuê (Công ty A) trả trước

tiền thuê nhà 10.000.000.000đ làm 2 đợt (Đợt 1 trả 6.000.000.000đ trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng 04; Đợt 2 trả tiếp 4.000.000.000đ thanh toán trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Phụ lục hợp đồng).

Sau khi ký kết Hợp đồng thuê nhà, Công ty S đã bàn giao cho Công ty A mặt bằng để đầu tư lắp đặt thiết bị phục vụ cho việc mở văn phòng trưng bày và kinh doanh sản phẩm.

Quá trình thuê nhà, hai bên không xảy ra bất cứ tranh chấp nào khác. Tuy nhiên, kể từ sau ngày ký kết Phụ lục hợp đồng số 04, Công ty A chỉ chuyển cho Công ty S 3.000.000.000đ mà không phải là 10.000.000.000đ như thỏa thuận trong Phụ lục hợp đồng đã ký kết. Công ty S cho rằng Công ty A đã vi phạm hợp đồng nên đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà và các phụ lục hợp đồng mà các bên đã ký kết. Công ty A phải trả lại Công ty S toàn bộ diện tích nhà đã thuê.

Công ty TNHH May thêu Giầy A (Công ty A) thừa nhận có ký kết hợp đồng thuê nhà và 04 phụ lục hợp đồng thuê nhà với Công ty S. Mục đích thuê nhà, thời hạn thuê, giá thuê nhà đúng như Công ty S trình bày. Kể từ sau khi ký kết Phụ lục số 04, ngày 26 + 28/3/2014 Công ty A đã chuyển cho Công ty S 3.000.000.000đ, trong thời gian tiến độ thanh toán đối với số tiền 10.000.000.000đ chưa hết thì Công ty S đơn phương chấm dứt hợp đồng và cắt điện vào ngày 15/8/2014 là không có căn cứ.

Ngôi nhà số 69, phố B được Công ty S cho Công ty A thuê từ năm 2008 nhưng đến ngày 04/5/2009 Công ty S đem thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đ mà không thông báo cho Công ty A biết. Trong Hợp đồng thế chấp nhà giữa Công ty S và Ngân hàng Đ có cam kết "Công ty S không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn… nếu không được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản". Thế nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà và các phụ lục hợp đồng thuê nhà, Công ty S che giấu, không thông báo cho Công ty A biết về tình trạng bị hạn chế cho thuê của căn nhà tức là đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà "Công ty S chịu trách nhiệm về tính pháp lý của nhà cho thuê, đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn khu vực nhà đã thuê cho bên thuê". Việc Công ty S tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và các phụ lục hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với lý do cần sửa chữa nhà và thay đổi phương án kinh doanh và khiếu nại về tiến độ thanh toán. Công ty S cho rằng Công ty A không thanh toán tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận là không có căn cứ. Công ty A đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S,buộc Công ty S phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà và các phụ lục Hợp đồng đã ký kết, phải khôi phục lại nguồn điện,

nước tại phần mặt bằng Công ty A đang sử dụng cho tới khi có quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Công ty A có yêu cầu phản tố buộc Công ty S phải thanh toán trả Công ty A các khoản:

- Hoàn trả tiền đặt cọc 449.000.000đ tương đương 21.000USD.

- Hoàn trả 3.000.000.000đ đã nhận theo Phụ lục Hợp đồng số 04.

- Bồi thường chi phí Công ty A đã đầu tư vào mặt bằng 752.396.000đ (chi phí lắp đặt thiết bị vào tường, chi phí mua lại điều hòa cũ, chi phí lắp đặt lại tủ kệ…)

- Bồi thường chi phí thiệt hại do bị cắt điện cho đến ngày xét xử sơ thẩm 361.552.849đ

- Bồi thường thiệt hại do khoản lợi nhuận đáng ra được hưởng từ 28/3/2017 đến hết năm 2024: 4.042.556.000đ (404.255.600đ/năm).

Bà Phạm Thị Lan P trình bày:

Ngôi nhà số 69, phố B là tài sản chung vợ chồng của bà và ông Nguyễn Văn S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất mang tên bà và ông S. Năm 1999 khi bà đang học tập ở nước ngoài, ông S điện thoại yêu cầu bà ủy quyền để ông cho thuê nhà. Suốt từ đó đến nay việc cho thuê nhà đều do ông S và con trai Nguyễn Nam Tuấn A thực hiện, bà không biết gì về tiền thuê nhà, ông S cũng không đưa cho bà một đồng nào. Trước yêu cầu khởi kiện của Công ty S đối với Công ty A về việc đòi nhà, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Nam Tuấn A trình bày: Nhà đất tại số 69 phố B là tài sản chung của ông S và bà P nhưng đã được sang tên bất hợp pháp cho Công ty S. Năm 2008 anh Tuấn A ký kết hợp đồng cho Công ty A thuê nhà này với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty S. Năm 2013 anh Tuấn A chuyển giao lại quyền điều hành Công ty S cho ông S. Từ năm 2014 Công ty A không thanh toán tiền thuê nhà. Trước yêu cầu khởi kiện đòi thanh toán tiền nhà của Công ty S, anh Tuấn A đề nghị Tòa án buộc Công ty A phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ và trả trực tiếp cho bà P 50% số tiền còn thiếu.

Ngân hàng TNHH MTV Đ trình bày:

Năm 2009 Ngân hàng Đ cho Công ty S vay 40.000.000.000đ, tài sản thế chấp cho khoản vay này là nhà đất tại số 69, phố B, phường N, Hà Nội. Khoản vay này đã bị quá hạn từ tháng 6/2012. Ngân hàng đã khởi kiện Công ty S đến Tòa án, hiện số nợ cả gốc và lãi lên đến 80 tỷ đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu việc sử dụng tài sản thế chấp phải được sự đồng ý của Ngân hàng. Mọi nguồn thu của tài sản thế chấp phải được chuyển vào tài khoản của Công ty S mở tại Ngân hàng Đ.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 25+26/6/2015 (lần 1) của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã xử và quyết định:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH S đối với Công ty TNHH May thêu Giày A về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại 69 B, quận H, Hà Nội.

Buộc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 03-HĐKT ngày 02/4/2008 và các Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 01-PLHĐ ngày 07/4/2011; Phụ lục số 02-PLHĐ ngày 01/10/2011, Phụ lục số 03-PLHĐ ngày 12/4/2013; Phụ lục số 04-PLHĐ ngày 27/3/2014 giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH May thêu Giày A.

Công ty TNHH May thêu Giày A phải trả toàn bộ diện tích nhà thuộc tầng 1,2,3 tòa nhà 69 B, Hà Nội cho Công ty TNHH S.

Buộc Công ty TNHH May thêu Giày A phải trả cho Công ty TNHH S số tiền thuê nhà kể từ ngày 28/3/2014 tạm tính đến tháng 5/2015 là 2.489.480.000đ. Số tiền còn lại là 510.520.000đ Công ty TNHH S được quyền giữ lại để trừ vào tiền thuê nhà cho đến khi Công ty TNHH May thêu Giày A bàn giao nhà.

Công ty TNHH S phải thanh toán cho Công ty TNHH May thêu Giày A số tiền mua dầu chạy máy là 29.286.686đ.

Công ty TNHH May thêu Giày A được tháo dỡ các hạng mục đã lắp đặt tại tầng 1,2,3, tòa nhà 69 B và được mang máy nổ đi"

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ phải chịu án phí sơ thẩm cho các đương sự.

Không đồng ý với bản án nêu trên, ngày 29/6/2015 Công ty A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm kinh doanh thương mại số 99/2015/KDTM-PT ngày 23/10/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã xét xử và quyết định:

"1.Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty TNHH May thêu Giày A

2. Hủy toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 25+26/6/2015 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

3. Giao hồ sơ về TAND quận Hai bà Trưng giải quyết lại theo thẩm quyền"

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm lần thứ 2 số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đã xét xử và quyết định

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S đối với Công ty A về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại 69 B, quận H, thành phố Hà Nội.

Buộc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 03-HĐKT ngày 02/4/2008 và các Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 01-PLHĐ ngày 07/4/2011; Phụ lục số 02-PLHĐ ngày 01/10/2011, Phụ lục số 03-PLHĐ ngày 12/4/2013; Phụ lục số 04-PLHĐ ngày 27/3/2014 giữa Công ty TNHH S và Công ty TNHH May thêu Giày A.

Công ty A phải trả, bàn giao toàn bộ mặt bằng thuê nhà thuộc tầng 1,2,3 tòa nhà 69 B, Hà Nội cho Công ty S.

Buộc Công ty A phải trả cho Công ty TNHH S số tiền thuê nhà từ ngày 15/4/2014 cho đến 30/9/2017 (sau khi trừ đi số tiền trả trước 3.000.000.000đ) còn là là 4.379.530.000đ. Công ty A tiếp tục phải trả số tiền thuê nhà là 177.820.000đ/tháng từ 30/9/2017 cho đến khi bàn giao nhà.

Buộc Công ty S phải trả cho Công ty A khoản tiền chi phí máy nổ và tiền xăng để chạy máy phát điện từ tháng 8/2014 đến 30/9/2017 (sau khi trừ tiền điện hàng tháng đáng ra phải trả) là 91.471.373đ.

Công ty A có quyền tháo dỡ các hạng mục không liền tường bao gồm hệ thống tủ kệ, biển hiệu tại các tầng 1,2,3, tòa nhà 69 B, quận H, thành phố Hà Nội"

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, nghĩa vụ phải chịu án phí sơ thẩm cho các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 9/10/2017 Công ty A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 11/10/2017 bà Phạm Thị Lan P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đề nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà do Hợp đồng thuê nhà đã hết hạn từ năm 2013; Đề nghị tuyên các phụ lục hợp đồng không có giá trị thi hành do bà H ký kết các phụ lục từ 01 đến 04 do vượt quá phạm vi

ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của Công ty A; Công ty A phải trả lại nhà cho Công ty S và khoản tiền thuê nhà còn nợ cho đến ngày bàn giao nhà.Việc Công ty A nộp vi bằng việc Công ty S đập phá tài sản của Công ty A không chính xác bởi những tài sản Công ty S đập phá là tài sản của chính Công ty S khi sửa chữa nhà.

Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo nhưng đề nghị HĐXX chấp nhận việc thay đổi nội dung khởi kiện của Nguyên đơn tức là rút yêu cầu khởi kiện. Đề nghị đình chỉ giải quyết vụ án và hủy án sơ thẩm. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và cho rằng việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà lỗi hoàn toàn thuộc về Nguyên đơn nên phải bồi thường cho Bị đơn. Bà H đủ thẩm quyền khi nhận ủy quyền để ký kết các Phụ lục hợp đồng số 01-04.

Bà Phạm Thị Lan P rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo.

Anh Nguyễn Nam Tuấn A và Ngân hàng TNHH MTV Đ đồng ý với bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn trình bày luận cứ có nội dung chính:

Phụ lục Hợp đồng thuê nhà số 04 Bị đơn không thực hiện đầy đủ bởi Nguyên đơn che giấu việc đã thế chấp nhà cho thuê cho Ngân hàng Đ. Công ty A không thể thực hiện được hợp đồng thuê nhà do nhà bị hạn chế quyền.

Bản án sơ thẩm chưa làm rõ hiện trạng tầng 3 nhà tranh chấp Công ty A không sử dụng được do Công ty S phá dỡ phần tường thạch cao… đã được lập vi bằng.

Công ty S tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà, tự ý cắt điện, cắt nước không có căn cứ pháp luật.

Đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm do Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Viện Kiểm sát thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm và đề xuất giải quyết vụ án có nội dung:

- Đơn kháng cáo của các đương sự là hợp lệ. Tòa án Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền nhưng vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Từ khi thụ lý đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng qui định của pháp luật. Hội đồng xét xử đã xem xét giải quyết các nội dung kháng cáo của đương sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bà P rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên đề nghị đình chỉ xét xử yêu cầu kháng cáo của bà P. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện để nghị chấm dứt hợp đồng thuê nhà do đã hết thời hạn thuê nhà và yêu cầu Bị đơn trả lại nhà và thanh toán tiền thuê nhà còn nợ.

Có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty TNHH May thêu Giày A (Công ty A) và bà Phạm Thị Lan P làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị Lan P đã rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên HĐXX sẽ đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà P.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty A, HĐXX thấy rằng:

Bản án phúc thẩm số 99/2015/KDTM-PT ngày 23/10/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội (lần 1) đã quyết định hủy bản án sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 25+26/6/2015 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng với nhận định: Cần phải xem xét thiệt hại của việc cho người đập phá tài sản của Công ty A. Sau khi được Công an lập biên bản yêu cầu chấm dứt xô xát, Công ty A phải chi 100.000.000đ sửa chữa cần được đền bù, đây là vấn đề cụ thể mới được phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm; Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh thu thập chứng cứ về Ngân hàng khởi kiện Công ty S kết quả như thế nào là vi phạm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chưa lấy ý kiến của Ngân hàng về tài sản bảo đảm của Hợp đồng thế chấp cũng như nghĩa vụ của Hợp đồng tín dụng, quan điểm của Ngân hàng đối với việc Công ty A có được tiếp tục thuê nhà theo Phụ lục hợp đồng số 04/HĐKT-PL như thế nào; Kết quả giải quyết tranh chấp Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và Công ty S, đã có quyết định của Tòa án chưa? Các thiệt hại về vật chất và tinh thần xảy ra do va chạm giữa bên cho thuê nhà và bên thuê nhà cần phải xác minh làm rõ để giải quyết triệt để vụ án.

Sau khi thụ lý lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đ vào tham gia tố tụng, lấy lời khai, hòa giải, thu thập chứng cứ… Ngân hàng không có ý kiến phản đối việc Công ty S cho Công ty A thuê nhà. Tại

phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng vẫn khẳng định không phản đối việc tiếp tục thuê nhà của Công ty A chỉ yêu cầu Công ty A chuyển trả tiền thuê nhà cho Công ty S thì chuyển vào tài khoản của Công ty S mở tại Ngân hàng Đ. Công ty A cũng thừa nhận không hề bị Ngân hàng gây khó khăn hay cản trở việc sử dụng nhà thuê. Cấp sơ thẩm cũng đã thu thập chứng cứ đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng tín dụng" do Ngân hàng Đ khởi kiện Công ty S, vụ án này đang được Tòa án quận Hai Bà Trưng tạm đình chỉ chờ kết quả giải quyết của chính vụ án "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà " giữa Công ty S đối với Công ty A. Cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành thu thập chứng cứ, định giá tài sản đối với giá trị tài sản mà Công ty A đã bỏ tiền đầu tư vào nhà thuê. Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản theo yêu cầu định giá của Công ty A thì: Chi phí sửa chữa hạng mục xây dựng, lắp đặt gắn vào tường gồm phần chi phí xây dựng, đường điện, cửa kính là 84.825.000đ, phần chi phí lắp đặt không gắn vào tường là 313.696.000đ.

Đối với nhận định của bản án phúc thẩm số 99/2015/KDTM-PT ngày 23/10/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội "…cần phải xem xét thiệt hại của việc cho người đập phá tài sản của Công ty A. Sau khi được Công an lập biên bản yêu cầu chấm dứt xô xát, Công ty A phải chi 100.000.000đ sửa chữa cần được đền bù". Cấp sơ thẩm lần 2 đã được Công an quận Hai Bà Trưng cung cấp "Vụ việc trên hiện nay vẫn đang được giải quyết, chưa có hình thức xử lý cuối cùng". Tại phiên tòa phúc thẩm (lần 2), Công ty A cũng thừa nhận yêu cầu đòi bồi thường 100.000.000đ chi phí sửa chữa đã được Công ty A xin rút tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2017. Do vậy, HĐXX sơ thẩm lần 2 nhận định không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu đã rút là có căn cứ.

Như vậy cần phải xác định rằng: Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty S và Công ty A cùng các phụ lục hợp đồng mà các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện. Sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà (năm 2008) đến năm 2009 Công ty S đem nhà đất đã cho thuê để thế chấp cho Ngân hàng Đ không thông báo cho Công ty A nhưng việc thế chấp này cũng không làm hạn chế đến quyền sử dụng mặt bằng đã thuê, Ngân hàng cũng không có bất cứ hành động nào làm ảnh hưởng đến việc kinh doanh của Công ty A. Sau khi Công ty S đã thế chấp tài sản, giữa Công ty S và Công ty A còn thỏa thuận ký kết 04 phụ lục hợp đồng để điều chỉnh giá thuê nhà, gia hạn thời gian thuê nhà. Thực tế thì Công ty A vẫn sử dụng các tầng từ 1 đến 3 của nhà số 69, phố B suốt từ khi ký kết hợp đồng thuê nhà cho đến hiện nay. Giữa hai bên chỉ xảy ra tranh chấp từ sau khi ký kết Phụ lục hợp đồng 04, do Công ty A không thực hiện đúng thỏa thuận chuyển cho Công ty số tiền 10.000.000.000đ tiền thuê nhà

theo đúng tiến độ đã cam kết trong phụ lục hợp đồng. Vì vậy, Công ty S thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà và khởi kiện đến Tòa án. Việc Công ty A không đồng ý với yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nhưng cũng không đồng ý trả tiền thuê nhà cho Công ty S nhưng thực tế vẫn sử dụng nhà để mở văn phòng trưng bày sản phẩm và kinh doanh là không hợp lý. Lỗi làm cho hợp đồng thuê nhà phải chấm dứt trước thời hạn chủ yếu thuộc về Công ty A. Tuy nhiên khi các bên không thỏa thuận được việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà, chưa có kết quả giải quyết vụ án của Tòa án, Công ty S đã có hành vi cắt điện, cắt nước và đập phá tài sản là cũng có một phần lỗi.

Xét thấy các nhận định để hủy bản án sơ thẩm của HĐXX phúc thẩm trước đây đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, điều tra, giải quyết. Tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm, phía Bị đơn có đề nghị Văn phòng thừa phát lại B lập vi bằng thể hiện hiện trạng tầng 3 của nhà số 69, phố B (cũng thuộc mặt bằng mà Công ty A đã thuê) nhưng bị đập phá, ngổn ngang không sử dụng được. Đây là tình tiết mới cần phải làm rõ phần diện tích này là bao nhiêu m^2. Bị ai đập phá, đập từ bao giờ? Trước đây Công ty A sử dụng làm gì kho chứa hàng hay bán sản phẩm? Việc không sử dụng được ảnh hưởng thế nào đến việc kinh doanh của A…để làm cơ sở đánh giá có hay không có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bị đơn về việc kinh doanh bị giảm sút.

Đây là tình tiết mới phát sinh và không thể giải quyết ngay tại Cấp phúc thẩm. Vì vậy, HĐXX thấy cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án quận Hai Bà Trưng xét xử lại để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Do hủy án sơ thẩm nên Công ty A không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà P rút yêu cầu kháng cáo vẫn phải chịu án phí phúc thẩm.

Từ những nhận định trên:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308 - Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

1.Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

2. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án nêu trên cho Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng thành phố Hà Nội giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí: Hoàn trả Công ty TNHH May thêu Giày A 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 03145 ngày 12/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Bà Phạm Thị Lan P phải chịu 2.000.000đ

án phí KDTM phúc thẩm, bà P đã nộp tạm ứng 300.000đ theo biên lai số 03182 ngày 19/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự
-VKSNDTP Hà Nội
- TAND quận Hai Bà Trưng
- Chi cục THA quận Hai Bà Trưng
- Lưu hồ sơ vụ án

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hạnh