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: 918/2023/DS-PT
Ngày: 07/9/2023
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: Ông Phùng Văn Hải.

Các Thẩm phán: 1/ Bà Mai Trần Cảnh.

2/ Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Huệ – 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 toà: Ông Nguyễn Nam Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05/9/2023 và ngày 07/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 291/2023/TLPT- DS ngày 14/7/2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3105/2023/QĐ- PT ngày 27/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 3599/2023/QĐ-PT ngày 18/8/2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: 14 Lê Văn H, Tổ 39, phường Ngô Thì N, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Võ Thanh T, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: 20 Đường 8, Khu dân cư Hưng Phú 1, phường H1, quận C, thành phố C1.

- Bà Hoàng Thị Hồng T1, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: 594 đường L, Phường 15, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số công chứng 024715,

Quyển số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12 và ngày 13/10/2020 tại Văn phòng Công chứng C).

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ

Địa chỉ: 33 C, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Phạm Thị Thu H, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Huỳnh Anh V, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: 443/33 L, Phường 12, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 2307- 01 UQ/2023 ngày 08/8/2023).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* : Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L(tên cũ là Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A).

Địa chỉ: L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L: Ông Nguyễn Hữu T, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L: Bà Lê Thị Thu, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: 180- 184 N, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 01/2023/UQ ngày 31/7/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L: Luật sư Đặng Văn C, Văn phòng Luật sư C, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y có bà Võ Thanh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/9/2017, bà Nguyễn Thị Y và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) có ký hợp đồng cho thuê khách sạn tại số L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh có công chứng số 019814 tại Phòng Công chứng Số 1, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/12/2017 đến hết ngày 31/11/2027; tiền đặt cọc là 3.950.000.000 đồng; giá thuê là 80.000.000 đồng/tháng; Thời điểm giao nhà là ngày 21/9/2017, bắt đầu tính tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2017; Phương thức thanh toán tiền thuê nhà định kỳ 3 tháng một lần, trong thời hạn 07 ngày đầu của tháng đầu mỗi kỳ thanh toán; Cùng ngày 21/9/2017, giữa bà Y và Công ty Đ ký hợp đồng thuê khách sạn không có công chứng, giữ nguyên các nội dung cơ bản như đã nêu trên nhưng có thay đổi về giá thuê. Cụ thể: Giá thuê từ ngày 01/12/2017 đến hết ngày 31/11/2018 là 28.000 USD/1 tháng; Giá thuê từ ngày 01/12/2018 đến hết ngày 31/11/2022 là

29.000 USD/1 tháng; Giá thuê từ ngày 01/12/2022 đến hết ngày 31/11/2027 là 31.000 USD/1 tháng (tính theo tỷ giá bình quân mua vào và bán ra của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam).

Ngày 04/10/2017, Công ty Đ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A (sau đây gọi là Công ty A). Theo hợp đồng, Công ty A là bên thuê và trực tiếp sử dụng khách sạn tại số L1 đồng thời, trực tiếp thanh toán tiền thuê khách sạn cho bà Y theo giá thuê đã thỏa thuận giữa bà Y với Công ty Đ.

Từ tháng 3/2020 đến nay, Công ty A và Công ty Đ không thanh toán tiền thuê khách sạn cho bà Y mặc dù bà Y đã nhiều lần gửi văn bản yêu cầu thanh toán, đồng ý giảm giá thuê 50% trong tháng 3/2020 và tháng 4/2020 do dịch Covid. Do đó, bà Y đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn. và khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn có công chứng và không có công chứng cùng ngày 21/9/2017 được ký kết giữa bà Y với Công ty Đ. Bên thuê có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư nếu có và bàn giao lại khách sạn theo đúng hiện trạng ban đầu.

- Buộc Công ty Đ và Công ty A có nghĩa vụ thanh toán cho bà Y khoản tiền thuê khách sạn còn nợ từ ngày 01/3/2020 đến ngày tạm tính 16/8/2022 là 19.772.855.000 đồng.

- Buộc Công ty Đ và Công ty A có nghĩa vụ thanh toán cho bà Y khoản tiền phạt do chậm thanh toán theo mức lãi suất 0,05%/ngày/tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày 01/3/2020 đến ngày tạm tính 01/6/2022 là 1.358.557.200 đồng.

- Công ty Đ bị mất số tiền cọc là 3.950.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Tổng cộng số tiền thuê, tiền phạt vi phạm tạm tính đến ngày 16/8/2022 là 21.131.412.200 đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của Công ty A về việc buộc bà Y phải bồi thường thiệt hại số tiền đã đầu tư vào hoạt động kinh doanh với số tiền 4.571.328.000 đồng thì bà Y không đồng ý. Bà Y tự nguyện hỗ trợ giảm tiền thuê 50% trong thời hạn 05 tháng do Covid với tổng số tiền 1.674.750.000 đồng và hoàn trả cho Công ty Acác khoản đầu tư, mua sắm trang thiết bị kinh doanh khách sạn với số tiền 736. 916.500 đồng.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ do ông Nguyễn Huỳnh Anh V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Đ thừa nhận toàn bộ nội dung hợp đồng thuê khách sạn có công chứng và không có công chứng cùng ngày 21/9/2017 được ký kết giữa bà Y với Công ty Đ. Về giá thuê, Công ty Đ thống nhất thực hiện theo hợp đồng thuê khách sạn không có công chứng ngày 21/9/2017.

Công ty Đ cũng thừa nhận nội dung và quá trình ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/10/2017 với Công ty A. Công ty A trực tiếp sử dụng khách sạn tại số L1 để kinh doanh và trực tiếp thanh toán tiền thuê khách sạn cho bà Y theo giá thuê đã thỏa thuận giữa bà Y với Công ty Đ. Công ty Đ không có ý kiến gì về việc bà Y yêu cầu Công ty A (nay là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L) thanh toán tiền thuê.

Cuối năm 2019, đại dịch Covid 19 đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh nhưng Công ty Đ vẫn thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Y đầy đủ. Do Chính phủ yêu cầu thực hiện cách ly xã hội buộc Công ty Đ và Công ty A phải đóng cửa khách sạn. Sau đó, Công ty Đ và Công ty A có văn bản đề nghị bà Y hỗ trợ miễn, giảm tiền thuê nhưng không được đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn trước thời hạn thì Công ty Đ không đồng ý do trong quá trình thực hiện hợp đồng đã đầu tư rất nhiều vào việc sửa chữa khách sạn nhưng chưa thu hồi. Công ty Đ đề nghị bà Y giảm tiền thuê khách sạn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A (nay là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L1) do bà Lê Thị Thu là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (sau đây viết tắt là Công ty L1) thừa nhận việc ký kết, thực hiện hợp đồng thuê khách sạn ngày 21/9/2017 và hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/10/2017 đúng như nội dung nguyên đơn và bị đơn đã trình bày.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đại dịch Covid 19 đã gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh nên công ty đã không thanh toán đúng theo thỏa thuận. Công ty L1 đề nghị bà Y giảm tiền thuê khách sạn và không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn trước thời hạn. Trong trường hợp phải chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn, Công ty có yêu cầu độc lập buộc bà Y phải bồi thường thiệt hại số tiền đã đầu tư vào hoạt động kinh doanh với số tiền 4.571.328.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y.

Chấm dứt hợp đồng cho thuê khách sạn ngày 21/9/2017 có công chứng và hợp đồng cho thuê khách sạn ngày 21/9/2017 không có công chứng được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Y và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ

Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đvà Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A bàn giao lại toàn bộ khách sạn tại số L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Y theo đúng biên bản giao nhận nhà theo hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2017.

Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đvà Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A thanh toán tiền thuê khách sạn, tiền phạt do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/3/2020 đến ngày 16/8/2022 với số tiền 21.131.412.200 đồng. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đvà Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A tiếp tục trả tiền thuê kể từ ngày 17/8/2022 cho đến khi bàn giao nhà cho nguyên đơn với giá thuê 29.000 USD/ tháng, thanh toán bằng tiền đồng theo tỷ lệ giá mua vào- bán ra của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ tiền thuê nhà của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y đối với bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đvà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A số tiền 50% tiền thuê nhà của 05 tháng do ảnh hưởng của dịch Covid số tiền: 1.674.750.000 đồng (Một tỷ sáu trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng); chi phí mua sắm các trang thiết bị phục vụ việc kinh doanh khách sạn cho người có quyền lợi liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A, số tiền: 736.916.500 đồng (Bảy trăm ba mươi sáu triệu chín trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng).

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y về việc bà Nguyễn Thị Y không hoàn trả lại số tiền Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đđã đặt cọc số tiền là: 3.950.000.000 đồng (Ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng); số tiền này nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y đang giữ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A về việc yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y bồi thường thiệt hại về tài sản đã đầu tư số tiền: 4.571.328.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm bảy mươi mốt triệu ba trăm hai mươi tám ngàn đồng).

Kể từ ngày 17/8/2022 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Đ và Công ty Acòn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 0,05%/ ngày.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo.

Ngày 22/8/2022, Công ty A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS- DS.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 837/2022/DS-PT ngày 28/12/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 20/02/2023, bà Nguyễn Thị Y có đơn đề nghị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Quyết định số 26/2023/KN-DS ngày 13/4/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 837/2022/DS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 116/2023/DS-GĐT ngày 12/6/2023 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 837/2022/DS-PT ngày 28/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công bố nội dung của Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS- DS ngày 30/8/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 và sẽ có ý kiến tại phần phát biểu về kháng nghị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L có bà Lê Thị Thu là đại diện theo ủy quyền trình bày giữ nguyên yêu cầu độc lập, giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3 để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 vì các cơ sở sau:

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không đưa bà Phạm Thị Thu H, ông Phùng Nguyên B, ông Nguyễn Hữu T vào tham gia tố tụng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê có phát sinh thay đổi căn bản theo quy định tại Điều 420 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa hôm nay các bên đều xác định có sự thay đổi hoàn cảnh căn bản và nguyên đơn đã đồng ý miễn tiền thuê cho nhà cho bị đơn trong các tháng 02, 03 năm 2020 và tháng 6,7,8 năm 2021. Theo đó khi hoàn cảnh thay đổi căn bản thì các bên có quyền thỏa thuận lại về việc sửa đổi hợp đồng, do đó nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán để từ đó yêu cầu chấm dứt hợp đồng là không phù hợp quy định pháp luật.

Hiện nay, Công ty Đ và Công ty L1 đang có tranh chấp liên quan đến thỏa thuận hợp tác và hiện đang được Tòa án nhân dân Quận 3 xem xét giải quyết tại 02 vụ án khác nhau. Do đó, để giải quyết vụ án được triệt để, đề nghị cấp phúc

thẩm hủy bản án chuyển toàn bộ hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận 3 xem xét giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp bản tường trình yêu cầu tính lãi, tính tiền thuê nhà từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên những vấn đề này không được cấp sơ thẩm xem xét do đó không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án cấp phúc thẩm.

Ngoài ra, về nội dung tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ và Công ty L1 phải có trách nhiệm liên đới thanh toán tiền thuê nhà, tiền lãi chậm trả trong khi chủ thể trong hợp đồng thuê nhà là Công ty Đ. Do đó trong trường hợp Công ty Đ vi phạm thì nguyên đơn chỉ có quyền yêu cầu Công ty Đ thực hiện thanh toán. Thực tế nguyên đơn không biết, không quan tâm gì đến hợp đồng hợp tác giữa Đại Nam và Công ty L1, do đó không có cơ sở pháp lý nào buộc Công ty L1 có trách nhiệm trả tiền thuê cho nguyên đơn.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y có bà Võ Thanh T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đồng ý hoàn trả cho bị đơn số tiền đặt cọc là 3.950.000.000 đồng; đồng thời đồng ý miễn tiền thuê nhà trong các tháng 02, 03/2020 và tháng 6,7,8/2021 là thời điểm mà Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện giãn cách xã hội với tổng số tiền là: 29.000 USD x 5 x 23.100 = 3.349.500.000 đồng (tỷ giá quy đổi: 1USD = 23.100, theo mức tỷ giá mà Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm khởi kiện).

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán tiền thuê còn thiếu từ ngày 01/3/2020 cho đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 05/9/2023) cụ thể như sau:

Tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2020- 16/8/2022 là: 19.772.855.000 đồng;

Tiền thuê nhà từ ngày 17/8/2022- 30/11/2022 là: 29.000 USD x 03 tháng 15 ngày x 24.055 = 2.430.330.967 đồng;

Tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2022- 05/9/2023 là: 31.000 USD x 09 tháng 05 ngày x 24.055 = 6.835.629.167 đồng

(Theo tỷ giá quy đổi: 1USD = 24.055, mức tỷ giá bình quân mua vào bán ra do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố ngày 05/9/2023).

Tiền thuê nhà được miễn trong các tháng 02, 03/2020 và tháng 6,7,8/2021 là 3.349.500.000 đồng.

Tổng cộng tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2020 cho đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 05/9/2023) sau khi trừ đi tiền thuê tại các tháng 02, 03/2020 và tháng 6,7,8/2021 là: (19.772.855.000- 3.349.500.000) + 2.430.330.967 + 6.835.629.167 = 25.689.315.134 (Hai mươi lăm tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, ba trăm mười lăm ngàn, một trăm ba mươi tư đồng).

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán tiền lãi chậm trả từ ngày 01/3/2020 cho đến ngày xét xử phúc thẩm (05/9/2023) theo mức lãi suất là 0,05%/ ngày, cụ thể:

Tiền lãi từ ngày 01/3/2020- 16/8/2022 là: 1.358.557.200 đồng;

Tiền lãi từ ngày 17/8/2022- 05/9/2023 là: 990.835.926 đồng.

Nguyên đơn tự nguyện miễn tiền lãi chậm trả trong trong các tháng 02, 03/2020 và tháng 6,7,8/2021 là 251.850.000 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm trả nguyên đơn yêu cầu Công ty Đ và Công ty L1 phải thanh toán từ ngày 01/3/2020 cho đến ngày xét xử phúc thẩm (ngày 05/9/2023) sau khi trừ đi tiền lãi chậm trả trong trong các tháng 02, 03/2020 và tháng 6,7,8/2021 là: (1.358.557.200- 251.850.000) + 990.835.926 = 2.097.543.126 (Hai tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, năm trăm bốn mươi ba ngàn, một trăm hai mươi sáu đồng).

Nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và : Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Y tiền thuê khách sạn và tiền lãi chậm trả từ ngày ngày 01/3/2020 đến ngày 05/9/2023 tổng cộng là 27.786.858.260 (Hai mươi bảy tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi tám ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ vắng mặt tại phiên toàn phúc thẩm.

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

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Bị đơn mặc dù đã được triệu tập hợp lệ 2 lần nhưng Công ty TNHH TM-DV Nhà hàng Đại Nam vẫn vắng mặt nên hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án là đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Đối với hiệu lực hợp đồng thuê khách sạn ngày 21/9/2017 được ký kết giữa bà Y và Công ty Đ:

Bà Y là chủ sở hữu hợp pháp khách sạn tại số L1, tự nguyện ký kết hợp đồng cho Công ty Đ thuê khách sạn nêu trên. Tuy các đương sự thỏa thuận 02 hợp đồng giá thuê khách sạn khác nhau, nhưng cùng thống nhất thừa nhận theo giá thuê thỏa thuận tại hợp đồng thuê khách sạn không có công chứng. Do giá thuê tại hợp đồng được công chứng là giả tạo nên hợp đồng công chứng là vô hiệu một

phần về giá thuê. Đối với hợp đồng thuê không được công chứng pháp luật không quy định bắt buộc về điều kiện hình thức có hiệu lực của hợp đồng thuê nhà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê khách sạn ngày 21/9/2017 được lập bằng văn bản, không có công chứng vẫn có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Đối với yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê khách sạn trước hạn, buộc bên thuê trả lại khách sạn:

Bên thuê đã vi phạm điều kiện mà hai bên đã thỏa thuận để chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn trước thời hạn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu buộc Công ty Đ và Công ty A cùng có nghĩa vụ thanh toán

Xét thấy, việc chậm thanh toán tiền thuê nhà là do hoàn cảnh thay đổi cơ bản được quy định tại Điều 420 tại BLDS 2015. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ và Công ty Athanh toán 50% tiền thuê nhà của tháng 3, 4 năm 2020 và tháng 6, 7, 8/2021 là chưa phù hợp. Trường hợp này, cần thiết miễn 100% tiền thuê nhà cho bên thuê. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn cũng đồng ý miễn 100% tiền thuê nhà cho bên thuê nên cần thiết ghi nhận sự tự nguyện này của đương sự.

Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc:

Hợp đồng không có thỏa thuận phạt cọc khi bà Y đơn phương chấm dứt Hợp đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử cho bà Y được sở hữu số tiền đặt cọc mà không phải là trả lại cho Công ty Đ là không đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cũng đồng ý trả lại tiền cọc cho Công ty Đ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của Công ty A, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc.

Đối với yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 3:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Y phải hoàn trả cho bị đơn số tiền đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:

Bà Nguyễn Thị Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ chấm dứt hợp đồng thuê, thanh toán tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp "Hợp đồng thuê nhà" là đúng quy định pháp luật.

Bị đơn có trụ sở tại Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân Quận 3 thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Do Bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3 bị kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Ngày 30/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS- DS. Căn cứ quy định tại các Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự, kháng nghị của Viện kiểm sát còn trong thời hạn luật định và hợp lệ.

Ngày 22/8/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty A(nay là Công ty L1) có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo trên là hợp lệ.

[3] Về thủ tục tố tụng:

[3.1] *Về phạm vi xét xử phúc thẩm:*

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét tiếp tục tính tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả từ thời điểm sau ngày xét xử sơ thẩm (ngày 17/8/2022) cho đến nay. Xét yêu cầu này của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có Đơn kháng cáo đối với toàn bộ nội dung bản án thừa nhận chưa thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn trong giai đoạn trên. Do đó, căn cứ Điều 293 Bộ luật dân sự, yêu cầu này của nguyên đơn thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

[3.2] *Về sự vắng mặt của người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tống đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 3599/2023/QĐ-PT ngày 18/8/2023 yêu cầu các đương sự có mặt tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào lúc 14 giờ ngày 05/9/2023 nhưng bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ có ông Nguyễn Huỳnh Anh V là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt và có Đơn xin hoãn phiên tòa. Xét thấy bị đơn không có kháng cáo và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3.3] *Về tư cách tham gia tố tụng của: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A):*

Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân Quận 3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A, mã số doanh nghiệp: 0314677917 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 10 năm 2017. Trong quá trình Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký

doanh nghiệp công ty cổ phần đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 13 tháng 9 năm 2022, tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L1.

Căn cứ khoản 3 Điều 48 Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 quy định về Đăng ký doanh nghiệp quy định: "Việc thay đổi tên doanh nghiệp không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp".

Hội đồng xét xử xét thấy, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A có sự thay đổi tên trong quá trình hoạt động và sự thay đổi này diễn ra sau thời điểm Tòa án nhân dân Quận 3 xét xử sơ thẩm do đó không làm thay đổi quyền, nghĩa vụ tố tụng của đương sự trong vụ án này. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ L1 được tiếp tục thực hiện các quyền nghĩa, vụ tố tụng của Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A Thành phố Hồ Chí Minh trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kháng cáo. Sau đây xác định Công ty L1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3:

[4.1] *Đối với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm* số 41/2022/DS-ST ngày *18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3 vì các lý do:*

Thứ nhất, không đưa bà Phạm Thị Thu H, ông Phùng Nguyên B, ông Nguyễn Hữu T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 04/10/2017, Công ty Đ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông Nguyễn Hữu T và ông Phùng Nguyên B. Mặc dù tại thời điểm này ông T không phải là người đại diện theo pháp luật của Công ty A, nhưng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp - Công ty Cổ phần số 0314677917 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp thì ông T là người đại diện theo pháp luật của Công ty A. Công ty A cũng là đơn vị trực tiếp quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh khách sạn tại số L1 từ thời điểm thành lập cho đến nay.

Xét thấy, trong vụ án này các bên đương sự chỉ tranh chấp về hợp đồng thuê được ký giữa Công ty Đ và bà Y là chủ sở hữu nhà cho thuê. Bà Y không tham gia ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Đ và Công ty L1, không tranh chấp đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh, do đó Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị Thu H, ông Nguyễn Hữu T và ông Phùng Nguyên B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không vi phạm thủ tục tố tụng. Trường hợp các bên có tranh chấp liên quan đến hợp đồng hợp tác trên thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Thứ hai, đối với ý kiến cho rằng hiện nay Tòa án nhân dân Quận 3 đang thụ lý giải quyết tranh chấp giữa Công ty Đ và Công ty L1 và tranh chấp giữa ông Phùng Nguyên B, ông Nguyễn Hữu T với Công ty Đ liên quan đến hợp đồng

hợp tác kinh doanh do đó đề nghị hủy toàn bộ bản án để xét xử chung với 02 vụ án trên để việc giải quyết vụ án được toàn diện, đúng quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, trong vụ án này nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Đ và Công ty L1 thanh toán tiền thuê nhà, tiền lãi chậm trả theo Hợp đồng thuê nhà ký kết ngày ngày 21/9/2017. Còn 02 vụ án mà các đương sự tranh chấp tại Tòa án nhân dân quận 3 là tranh chấp liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty Đ, ông Phùng Nguyên B, ông Nguyễn Hữu T. Các tranh chấp trên không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên tại hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Đ và bà Y. Do đó, không có cơ sở phải hủy bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3 để xét xử chung với 02 vụ án trên.

Thứ ba, đối với yêu cầu cho rằng cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn về giá thuê tại hai hợp đồng; tuyên chấm dứt hợp đồng nhưng không xem xét đến thực hiện hợp đồng trong hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hồ sơ vụ án thể hiện: ngày 21/9/2017, bà Nguyễn Thị Y và Công ty Đ ký kết hợp đồng thuê khách sạn có công chứng số 019814, Quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/9/2017 tại Phòng công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Bên A (bà Nguyễn Thị Y) cho Bên B (Công ty Đ) thuê tầng trệt, lầu 1, lầu 2 công trình xây dựng là khách sạn L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cùng các trang thiết bị đi kèm; Thời điểm bàn giao căn nhà: 21/9/2017; Gía thuê: 80.000.000 đồng/ tháng; Thời hạn thuê: 10 năm (từ ngày 01/12/2017 đến ngày 31/11/2027); Tiền đặt cọc đảm bảo hợp đồng thuê: 3.950.000.000 đồng.

Cùng ngày (21/9/2017), bà Nguyễn Thị Y và Công ty Đ ký kết hợp đồng thuê khách sạn không có công chứng với nội dung giống như hợp đồng thuê có công chứng, chỉ khác về giá thuê. Cụ thể:

Từ ngày 01/12/2017 đến hết ngày 31/11/2018, giá tiền thuê nhà mỗi tháng là 28.000 USD/ tháng.

Từ ngày 01/12/2018 đến hết ngày 31/11/2022, giá tiền thuê nhà mỗi tháng là 29.000 USD/ tháng.

Từ ngày 01/12/2022 đến hết ngày 31/11/2027, giá tiền thuê nhà mỗi tháng là 31.000 USD/ tháng.

(Tỷ giá được áp dụng theo tỷ gía bình quân mua vào và bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam).

Tại các bản tự khai trước đây và tại phiên tòa hôm nay, cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất trình bày: Trong cùng thời điểm, hai bên thỏa thuận về giá thuê khách sạn khác nhau nhưng cùng thống nhất thừa nhận giá thuê được thực hiện theo giá thuê thỏa thuận tại hợp

đồng thuê khách sạn không có công chứng. Do đó, không có sự mâu thuẫn về giá thuê.

Đối với giá thuê được các bên thỏa thuận tại hợp đồng thuê nhà ký ngày 21/9/2017 có công chứng là giả tạo nên vô hiệu một phần về giá thuê. Do đó, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 về việc xác định hợp đồng thuê có công chứng là vô hiệu do giả tạo toàn bộ.

Hợp đồng thuê nhà không có công chứng phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 119, Điều 122 Luật nhà ở nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ và Công ty Ađã không thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2020 cho đến nay mặc dù lúc này dịch Covid 19 mới ở giai đoạn đầu. Hội đồng xét xử xét thấy, thời điểm bùng phát dịch Covid nghiêm trọng nhất là từ tháng 7/2021 đến tháng 10/2021. Trước và sau thời điểm này, khách sạn vẫn được Công ty L1 quản lý, khai thác kinh doanh nhưng có phần hạn chế thì lẽ ra bà Y, Công ty Đ và Công ty L1 có quyền yêu cầu đàm phán lại hợp đồng trong một thời hạn hợp lý do hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà Y cũng đã gặp Công ty L1 thương thảo để giảm 50% giá cho thuê khách sạn, không yêu cầu phạt chậm thanh toán tiền thuê, đồng ý nhận lại khách sạn và không yêu cầu phạt cọc. Tuy nhiên Công ty L1 và Công ty Đ vẫn không trả tiền thuê và không trả lại nhà mà tiếp tục khai thác khách sạn của bà Y. Trường hợp này được xem như các bên không thỏa thuận sửa đổi hợp đồng theo quy định tại Khoản 3 Điều 420 Bộ luật dân sự 2015. Ngoài ra, theo quy định tại khoản 4 Điều 420 Bộ luật dân sự 2015 thì trong quá trình đàm phán, sửa đổi, chấm dứt hợp đồng, Tòa án giải quyết vụ việc các bên vẫn phải thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận. Thực tế phía bị đơn và người liên quan vẫn tiếp tục kinh doanh khách sạn thuê cho đến nay nhưng không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ tiểu mục ii điểm c khoản 2 Điều 5 Hợp đồng, điểm b khỏan 2 Điều 132 Luật nhà ở, khoản 1 Điều 428, khoản 2 Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên chấp dứt hợp đồng thuê nhà có công chứng và không có công chứng ngày 21/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Y và Công ty Đ là có căn cứ.

[4.2] *Đối với yêu cầu chỉ buộc Công ty Đ phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê cho bà Y và yêu cầu giảm giá thuê:*

Căn cứ Hợp đồng thuê khách sạn có công chứng và không có công chứng ngày 21/9/2017 giữa bên cho thuê- bà Y và bên thuê- Công ty Đ thì Công ty Đ có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho bà Y.

Sau khi ký hợp đồng với bà Y, ngày 04/10/2017 Công ty Đ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông Nguyễn Hữu T và ông Phùng Nguyên B. Ngày 14/10/2017, Công ty Ađược thành lập và từ đó đến nay Công ty A là đơn vị trực tiếp quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của khách sạn L1. Ngoài ra, Công

ty A (nay là Công ty L1) cũng là đơn vị trực tiếp thanh toán tiền thuê nhà cho bà Nguyễn Thị Y.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ điểm f Điều 6 của Hợp đồng thuê khách sạn và Điều 283 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Khi được bên có quyền đồng ý, bên có nghĩa vụ có thể ủy quyền cho người thứ ba thay mình thực hiện nghĩa vụ nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm với bên có quyền, nếu người thứ ba không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ". Do đó, mặc dù nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đã được Công ty Đ chuyển giao cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A từ ngày 04/10/2017 nhưng nghĩa vụ của Công ty Đ đối với bà Y là không chấm dứt do hợp đồng thuê vẫn còn hiệu lực. Do đó bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ, Công ty A (tên mới Công ty L1) cùng có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng và phù hợp quy định pháp luật. Xét yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 về việc chỉ buộc Công ty Đ thanh toán tiền thuê là không phù hợp với nhận định trên nên không chấp nhận.

Đối với yêu cầu giảm giá thuê:

Do trong các tháng tháng 3, tháng 4 năm 2020 và tháng 6, tháng 7, tháng 8/2021 là thời điểm Chính phủ ban hành quy định giãn cách toàn xã hội thuộc trường hợp bất khả kháng, Công ty L1 không phải thanh toán tiền thuê khách sạn trong những ngày này. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ và Công ty L1 thanh toán 50% tiền thuê nhà của tháng 3, tháng 4 năm 2020 và tháng 6, tháng 7, tháng 8/2021 là không đúng.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn đồng ý miễn toàn bộ tiền thuê nhà trong các tháng tháng 3, tháng 4 năm 2020 và tháng 6, tháng 7, tháng 8/2021 với tổng số tiền là 3.349.500.000 đồng. Xét, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn có yêu cầu bổ sung buộc Công ty Đ và Công ty A cùng có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 17/8/2022 (ngày xét xử sơ thẩm) cho đến phiên tòa hôm nay (ngày 05/9/2023) với giá thuê cụ thể như sau:

Tiền thuê nhà từ ngày 17/8/2022- 30/11/2022 là: 29.000 USD x 03 tháng 15 ngày x 24.055 = 2.430.330.967 đồng;

Tiền thuê nhà từ ngày 01/12/2022- 05/9/2023 là: 31.000 USD x 09 tháng 05 ngày x 24.055 = 6.835.629.167 đồng

(tỷ giá quy đổi: 1USD = 24.050, theo mức tỷ giá bình quân mua vào bán ra do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố ngày 05/9/2023).

Xét, yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu và trong phạm vi xét

xử phúc thẩm. Đồng thời tại phiên tòa cả bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận chưa thanh toán tiền thuê nhà cho bà Y trong suốt thời gian trên. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về tiền thuê, buộc Công ty Đ và Công ty L1 phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Y số tiền thuê nhà từ ngày từ ngày 01/3/2020 cho đến ngày 05/9/2023 (sau khi trừ đi tiền thuê nhà trong tháng 03, tháng 4 năm 2020 và tháng 6, 7, 8 năm 2021) với tổng số tiền thuê là: 25.689.315.134 (Hai mươi lăm tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, ba trăm mười lăm ngàn một trăm ba mươi tư đồng) là có cơ sở.

[4.3] *Về yêu cầu không đồng ý buộc Công ty Đ và Công ty L1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Y khoản tiền phạt do chậm thanh toán theo mức lãi suất 0,05%/ngày từ ngày 01/3/2020 cho đến ngày 05/9/2023*:

Do Công ty Đ và Công ty L1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ tiểu mục iii khoản 3 Điều 3 Hợp đồng và Điều 468, khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Đ và Công ty L1 có nghĩa vụ trả khoản tiền phạt chậm thanh toán theo mức lãi suất 0,05%/ngày kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán là đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đã tự nguyện miễn toàn bộ tiền thuê nhà và tiền lãi chậm trả trong các tháng 03, tháng 4 năm 2020 và tháng 6, 7, 8 năm 2021 nên hội đồng xét xử ghi nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu tính lãi do chậm thanh toán của nguyên đơn. Buộc Công ty Đ và Công ty L1 có nghĩa vụ trả khoản tiền phạt chậm thanh toán với tổng số tiền lãi theo mức lãi suất 0,05%/ngày tạm tính từ ngày 01/3/2020 đến ngày 05/9/2023 là: 2.097.543.126 (Hai tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, năm trăm bốn mươi ba ngàn, một trăm hai mươi sáu đồng) là có cơ sở.

[4.4] *Về yêu cầu Công ty Đ bị mất tiền cọc thuê nhà 3.950.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán*

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty Đ đặt cọc số tiền là 3.950.000.000 đồng là để đảm bảo cho việc thực hiện đúng nội dung hợp đồng trong cả thời hạn thuê 10 năm. Hiện nay bà Y đang giữ số tiền trên. Mặc dù bên thuê là Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán là có lỗi dẫn tới việc bà Y đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà theo thỏa thuận. Tuy nhiên, tại Điều 4 của Hợp đồng thuê, các bên không có thỏa thuận phạt cọc nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử cho bà Y được sở hữu số tiền đặt cọc mà không phải trả lại cho Công ty Đ là không đúng. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 về việc buộc bà Y phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 3.950.000.000 (Ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn tự nguyện hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 3.950.000.000 đồng cho bị đơn, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[4.5] *Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L1 yêu cầu bà Y bồi thường thiệt hại số tiền 4.571.328.000 đồng*.

Xét hợp đồng thuê khách sạn ngày 21/9/2017 giữa bà Y và Công ty Đ thể hiện: đối tượng cho thuê là: căn nhà số L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi bàn giao nhà phía bà Y đã bàn giao nhà cùng với các trang thiết bị phục vụ cho việc kinh doanh khách sạn cho Công ty Đ. Phía Công ty Đ cũng ký xác nhận nhận đủ tài sản theo biên bản bàn giao theo Hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại bản tự khai ngày 21/6/2022 ông Vũ là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ xác nhận đã nhận đủ các tài sản theo biên bản bàn giao theo Hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2017 giữa nguyên đơn và bị đơn. Do vậy, khi Công ty L1 hợp tác với Công ty Đ để kinh doanh khách sạn, phía Công ty L1 không có ý kiến gì đối với các tài sản mà Công ty Đ nhận từ bà Y theo biên bản giao nhận nêu trên. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập này của Công ty Đ là có căn cứ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Y hỗ trợ chi phí mua sắm trang thiết bị phục vụ việc kinh doanh khách sạn là 736.916.500 (Bảy trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm mười sáu ngàn, năm trăm đồng) cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ khách sạn L1.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, đồng thời cấp phúc thẩm tính lại tiền thuê nhà và tiền phạt chậm trả đến thời điểm xét xử phúc thẩm nên cần sửa lại án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 27.786.858.260 đồng, cụ thể là 135.786.858 (Một trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi sáu ngàn, tám trăm năm mươi tám đồng).

Ngoài ra Công ty L1 phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 112.571.328 (Một trăm mười hai triệu, năm trăm bảy mươi mốt ngàn, ba trăm hai mươi tám đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.693.524 (Năm mươi sáu triệu, sáu trăm chín mươi ba ngàn, năm trăm hai mươi bốn đồng) theo Biên lai thu số 0033060 lập ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. Công ty Công ty L1 còn phải đóng thêm số tiền án phí là Công ty L1 còn phải đóng thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 55.877.804 (Năm mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi bảy ngàn, tám trăm lẻ bốn đồng).

Hoàn lại án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Y số tiền 57.817.225 đồng (Năm mươi bảy triệu tám trăm mười bảy ngàn hai trăm hai mươi lăm đồng) theo Biên lai thu số 033079 ngày 22/4/2021 và số tiền 56.760.993 đồng (Năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi ngàn chín trăm chín mươi ba đồng) theo Biên lai thu tiền số 0032545 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 283, Điều 420, Điều 469, Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 119, Điều 132 Luật nhà ở;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Điều 48 Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04/01/2021 quy định về Đăng ký doanh nghiệp;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L1.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 về phần tiền cọc.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê khách sạn có công chứng và không có công chứng ngày 21/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Y và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ

Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đvà : Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Lbàn giao lại toàn bộ khách sạn tại địa chỉ: L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Nguyễn Thị Y theo đúng biên bản giao nhận nhà theo hợp đồng mua bán công trình xây dựng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/2017 giữa bà Nguyễn Thị Y và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ

Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đvà : Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Lphải thanh toán cho bà Nguyễn Thị Y tiền thuê

khách sạn và tiền lãi chậm trả từ ngày ngày 01/3/2020 đến ngày 05/9/2023 là 27.786.858.260 (Hai mươi bảy tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm năm mươi tám ngàn, hai trăm sáu mươi đồng).

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L còn phải tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà từ ngày 06/9/2023 cho đến khi bàn giao nhà cho nguyên đơn với giá thuê 31.000 USD/tháng, thanh toán bằng tiền đồng theo tỷ lệ giá mua vào – bán ra của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán.

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất 0,05%/ ngày cho đến khi thi hành án xong.

2. Bà Nguyễn Thị Y phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 3.950.000.000 (Ba tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ, số tiền này được đối trừ với nghĩa vụ của Công ty Đ tại thời điểm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan : Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Lyêu cầu bà Nguyễn Thị Y bồi thường thiệt hại số tiền là 4.571.328.000 (Bốn tỷ, năm trăm bảy mươi mốt triệu, ba trăm hai mươi tám ngàn đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Y hỗ trợ chi phí mua sắm trang thiết bị phục vụ việc kinh doanh khách sạn là 736.916.500 (Bảy trăm ba mươi sáu triệu, chín trăm mười sáu ngàn, năm trăm đồng) cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ khách sạn L1. Số tiền này được đối trừ với nghĩa vụ của Công ty L1 tại thời điểm thi hành án.

5. Về chi phí tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan : Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Lphải chịu chi phí thẩm định tài sản tại L1, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là: 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) theo theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 062/HĐDV-DN ngày 30/12/2021 của Công ty TNHH Thẩm định giá Đỉnh Vàng (: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn Lđã nộp xong lệ phí).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y tự nguyện chịu lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng (bà Y đã nộp xong lệ phí).

6. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là:

135.786.858 (Một trăm ba mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi sáu ngàn, tám trăm năm mươi tám đồng).

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 112.571.328 (Một trăm mười hai triệu, năm trăm bảy mươi mốt ngàn, ba trăm hai mươi tám đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.693.524 (Năm mươi sáu triệu, sáu trăm chín mươi ba ngàn, năm trăm hai mươi bốn đồng) theo Biên lai thu số 0033060 lập ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. Công ty L1 còn phải đóng thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 55.877.804 (Năm mươi lăm triệu, tám trăm bảy mươi bảy ngàn, tám trăm lẻ bốn đồng).

Hoàn lại án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Y số tiền 57.817.225 đồng (Năm mươi bảy triệu tám trăm mười bảy ngàn hai trăm hai mươi lăm đồng) theo Biên lai thu số 033079 ngày 22/4/2021 và số tiền 56.760.993 đồng (Năm mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi ngàn chín trăm chín mươi ba đồng) theo Biên lai thu tiền số 0032545 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007527 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3 lập ngày 23/8/2022. Công ty L1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 3, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu (VP.

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

(ĐÃ KÝ)

Phùng Văn Hải