TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 75/2022/KDTM - PT.
Ngày : 25,27/5/2022
V/v: Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị H Hạnh.***
Các Thẩm phán : ***Bà Ngô Tuyết Băng***
Ông Nguyễn Xuân Tuấn
Thư ký Toà án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên toà : ***Ông Nguyễn Trung Kiên***
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: ***Bà Huỳnh Phương Linh*** *- KSV*

Ngày 25,27 tháng 5 năm 2022 , tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý số: 128/2021/TLPT - KDTM ngày 26 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2021/ KDTM – ST, ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:92/QĐ-PT ngày 8 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên toà số 122/QĐ-PT ngày 25/4/2022 giữa các đương sự

Nguyên đơn: ***Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 2*** (gọi tắt là Công ty 2);
Trụ sở: Số 14/ 81, đường Mễ Trì Thượng, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội;
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình Vượng - Giám đốc ;

Bị đơn: ***Bà Đặng Thị Việt H***, sinh năm 1972;
Địa chỉ: Số 1, tổ 14, phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đặng Thị Việt H : ông Vũ Văn Tính - Luật sư - Công ty luật TNHH LT và Cộng sự
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, sinh năm 1989;

Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan:
1. S Hà Nội;
Trụ sở: Số 52 Lê Đại hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;
Do ông Võ Nguyên Phong – Giám đốc đại diện theo pháp luật;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đăng Minh – Cán bộ phòng Quản lý vận hành 1 – Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở

2. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị M (gọi tắt Công ty M)

Trụ sở : Tòa nhà công cộng khu đô thị mới Mỹ Đình 1, phường Cầu Diễn, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Vinh – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng Anh.

Bà Mai, ông Minh, ông Hoàng Anh, luật sư Tính có mặt. Ông Vượng xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện Công ty 2 trình bày như sau: Năm 2015, Công ty 2 và bà Đặng Thị Việt H đã ký các Hợp đồng cho thuê kiốt để kinh doanh, cụ thể: Hợp đồng kinh tế số 297/HĐKIOT/2 ngày 29/7/2015 (gọi tắt là Hợp đồng 297), Công ty 2 cho bà H thuê kiốt số 03 diện tích 105m^2; Hợp đồng kinh tế số 1608/HĐKIOT/2 ngày 15/5/2015 (gọi tắt là Hợp đồng 1608), Công ty 2 cho bà H thuê kiốt số 07 diện tích 77m^2. Giá thuê là 100.000đ/01m^2/tháng, giá thuê được cố định trong suốt thời gian thuê 15 năm (mỗi năm chỉ tính 10 tháng). Để được thuê các kiốt giữa bà H và Công ty 2 có thỏa thuận về việc mua quyền được thuê 02 kiốt trên trong thời gian 15 năm với số tiền như sau: kiốt số 03 diện tích 105m^2 là 1.250.000.000đ và kiốt số 07 diện tích 77m^2 là 1.100.000.000đ, phần thỏa thuận không có trong hợp đồng. Khi bàn giao diện tích mặt bằng các kiốt nêu trên Công ty 2 đã đầu tư lắp đặt mỗi kiốt 01 đồng hồ điện, 01 đồng hồ nước sạch để phục vụ việc sinh hoạt và kinh doanh của hộ kinh doanh.

Sau khi thuê 02 kiốt, bà H đã thực hiện đúng các thỏa thuận đã ký kết. Đến ngày 01/01/2016 bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê. Ngày 07/7/2016 Công ty 2 đã cử nhân viên đến kiốt của bà H để gửi văn bản thông báo thời gian trả tiền thuê ki ốt nhưng bà H vẫn không trả tiền. Sau đó, liên tiếp các ngày 20/7/2016; 15/8/2016; 13/9/2016; 05/5/2017 Công ty 2 đã gửi thông báo lần 2, 3, 4, 5 đến kiốt bà H nhưng bà H vẫn trây ỳ không thực hiện.

Ngày 28/6/2017, Công ty 2 có gửi văn bản số 286/TM2 đến Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở và Công ty TNHH MTV quản lý nhà và dịch vụ đô thị - Bộ quốc phòng về việc đề nghị tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện nước kiốt của bà H tại tầng 1 ĐN3 khu nhà ở sinh viên Mỹ Đình 2 nhưng đến thời điểm hiện nay vẫn chưa nhận được hồi đáp.

Ngày 01/02/2018 và ngày 08/11/2018, Công ty 2 đã 02 lần gửi văn bản số 0102/CV-TM2 và văn bản số 0811/CV-TM2 đến Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở; Công an phường Mỹ Đình 2 và bà H về việc đề nghị tạo điều kiện và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tài chính của bà H nhưng đến thời điểm hiện nay vẫn chưa nhận được hồi đáp.

Quá trình kinh doanh, bà H còn có vi phạm các điều khoản trong hợp đồng đã ký về nội quy, quy định, quy chế quản lý nhà ở sinh viên của UBND thành phố Hà Nội ban hành cụ thể là:

Tại kiốt số 07 diện tích 77m^2 kinh doanh cửa hàng ăn uống. Bà H đã tự ý xây dựng gác xép bằng khung thép, sàn bằng gỗ diện tích khoảng 15m^2. Cải tạo sửa chữa lại kiến trúc, kết cấu bên trong kiốt để ở và sinh hoạt ăn, ngủ như gia đình tại kiốt thuê. Tự ý ngăn vách tường trong kiốt và cho người khác thuê lại để kinh doanh ăn uống (mỗi kiốt khoảng trên 30m^2).

Kiốt số 03 diện tích 105m^2 kinh doanh dịch vụ internet, thường xuyên kinh doanh quá 23 giờ theo quy định pháp luật nhà nước, gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự trong khu vực và cuộc sống sinh hoạt của sinh viên tại ĐN3. Việc kinh doanh vi phạm của bà H đã được các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền nhắc nhở và lập biên bản vi phạm nhiều lần nhưng vẫn cố tình vi phạm mang tính chất hệ thống, cụ thể là: Đội an ninh, đội điều tra hình sự Công an quận Nam Từ Liêm kết hợp với Công an phường Mỹ Đình 2 đã kiểm tra nhắc nhở 04 lần và 01 lần phát hiện lập biên bản xử lý lỗi kinh doanh quá giờ quy định mức phạt là 3.750.000đ (có hồ sơ xử lý vi phạm hiện đang lưu giữ tại công an phường Mỹ Đình 2, số liệu trên do CA phường Mỹ Đình 2 cung cấp) trong thời gian từ năm 2016 tới nay.

Trước những vi phạm trong kinh doanh của bà H, ngày 06/7/2016 Công ty 2 đã gửi công văn số 0706/CV-TM2 yêu cầu bà H khắc phục các vi phạm tại các kiốt tầng 1 đơn nguyên 3 khu nhà ở sinh viên Mỹ Đình 2 trong thời gian 15 ngày, nếu quá thời hạn mà không khắc phục thì Công ty 2 sẽ ngừng cung cấp dịch vụ điện nước các kiốt vi phạm nhưng không nhận được sự hợp tác của bà H. Sau đó liên tiếp từ ngày 30/10/2016 đến ngày 14/4/2018 Công ty 2 đã 9 lần gửi công văn yêu cầu tới kiốt nhưng bà H vẫn trây ỳ không thực hiện. Hành vi vi phạm của bà H đã diễn ra trong thời gian dài, liên tục mang tính chất hệ thống, cố ý coi thường không thực hiện các quy chế, nội quy quy định trong khu nhà ở sinh viên của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền do thành phố Hà Nội ban hành. Ngày 26/11/2018, Công ty 2 đã

tiến hành ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước cho các mặt bằng kinh doanh vi phạm kể trên từ cách đây khoảng hơn một năm.

Nay Công ty 2 yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt 02 Hợp đồng kinh tế số 297 và 1608 ký kết giữa Công ty 2 với bà H. Buộc bà H phải trả lại 02 kiốt và trả số tiền thuê chưa trả từ tháng 01/2016 cho đến ngày bà H trả lại 02 kiốt cho Công ty. Số tiền tạm tính đến ngày 06/3/2019 là 673.400.000đ. Công ty không yêu cầu tính lãi đối với số tiền chậm trả.

Bà Đặng Thị Việt H trình bày: Ngày 15/5/2015, bà H và với Công ty 2 đã ký Hợp đồng thuê kiốt số 1608 diện tích 77m^2, mục đích thuê để kinh doanh, thời hạn thuê là 15 năm tính từ ngày 15/6/2015 đến 09/02/2030 (mỗi năm được tính là 10 tháng). Giá thuê là 100.000đ/1m^2/1tháng và thanh toán tiền thuê 06 tháng một lần.

Ngày 25/7/2015, bà H và với Công ty 2 ký Hợp đồng số 297 thuê kiốt số 3 có diện tích 105m^2, mục đích thuê để kinh doanh, thời hạn thuê cũng là 15 năm tính từ ngày 15/8/2015 đến 09/02/2030 (mỗi năm tính là 10 tháng). Giá thuê là 100.000đ/1m^2/1tháng và thanh toán 06 tháng một lần.

Về việc ký các hợp đồng thuê kiốt: Ban đầu ông Vượng đại diện Công ty 2 nói là chuyển nhượng được các địa điểm trên trong vòng 15 năm, nhưng sau đó lại nói không chuyển nhượng được nên các bên mới chuyển sang ký kết Hợp đồng thuê 15 năm là:

Kiốt 77m^2, tiền thuê cho 01 tháng là 7.700.000đ; 01 năm là 77.000.000đ; 15 năm là 1.155.000.000đ;

Kiốt 105m^2, tiền thuê cho 01 tháng là 10.500.000đ; 01 năm là 105.000.000đ; 15 năm là 1.575.000.000đ;

Tổng số tiền thuê của 02 hợp đồng là 2.730.000.000đ.

Để thực hiện nghĩa vụ tài chính cho các Hợp đồng 1608 và Hợp đồng 297, bà H đã nộp cho Công ty 2 tổng số tiền như sau:

Ngày 13/5/2015 nộp 100.000.000đ có giấy biên nhận, ông Vượng xác nhận tiền đặt cọc thuê kiốt.

Ngày 22/5/2015, nộp 1.100.000.000đ có giấy biên nhận có chữ ký của ông Vượng;

Ngày 15/07/2015, nộp 100.000.000đ có phiếu thu số PT22 của Công ty 2 nội dung: Đặt cọc mua kiốt số 3.

Ngày 29/7/2015 nộp 1.100.000.000đ có phiếu thu số PT 30 của Công ty 2, nội dung ghi: Chuyển nhượng quyền thuê kiốt.

Ngày 29/7/2015 nộp 45.000.000đ có phiếu thu số PT 31 của Công ty 2, nội dung: Tiền thuê kiốt.

Như vậy, tính đến thời điểm ngày 29/7/2015, bà H đã thanh toán cho Công ty 2 tiền thuê các kiốt là 2.445.000.000đ. So với tổng số tiền thuê cho 15 năm là 2.730.000.000đ thì số tiền bà H đã đóng là 13 năm 04 tháng.

Do vậy, Công ty 2 yêu cầu bà H phải hoàn trả toàn bộ số tiền thuê các kiốt số 03 và ki ốt số 07 từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/6/2019 là 728.000.000đ là không đúng. Công ty 2 đã tự ý cắt điện tại kiốt bà H thuê là hoàn toàn sai trái và vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thực hiện hợp đồng của bên cho thuê. Thời gian bị cắt điện từ ngày 26/11/2018 đến nay (ngày 12/9/2019), đã gây ra nhiều thiệt hại, gồm: Hệ thống máy tính hơn 3 tỷ đồng bị hư hỏng nghiêm trọng do ẩm thấp, chuột cắn; hệ thống điều hòa, chống ẩm mốc không hoạt động làm cho nước rò rỉ, ngấm trần nhà, làm sập trần, hư hại tài sản và thu nhập trong thời gian phải ngừng kinh doanh, với mức thu nhập khoảng 15.000.000đ/ngày. Tạm tính từ ngày 26/11/2018 đến ngày 06/02/2020 là 437 ngày. Bà H yêu cầu Công ty 2 phải bồi thường thiệt hại về thu nhập mà bà H bị thiệt hại là 15.000.000đ x 437 ngày = 6.555.000.000đ. Ngoài bà H yêu cầu Công ty 2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi hết thời hạn thuê 15 năm như Hợp đồng đã ký kết.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H đã rút nội dung yêu cầu Công ty 2 bồi thường thiệt hại do cắt điện nước không kinh doanh được với số tiền 6.555.000.000đ. Đồng ý chấm dứt 02 hợp đồng thuê 02 kiot số 297 và 1608, yêu cầu Công ty 2 trả lại số tiền nộp đảm bảo cho quyền được thuê 02 kiốt trong 15 năm là 2.400.000.000đ.

Ngày 06/02/2020, bà H làm đơn phản tố, có nội dung: Năm 2015 do có nhu cầu kinh doanh, qua một người bạn nên bà H có quen biết ông Nguyễn Đình Vượng – Giám đốc Công ty 2 và ký kết 02 Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty 2 để thuê 02 kiốt như đã trình bày. Bà H đã thanh toán cho Công ty 2 số tiền mua quyền thuê 02 kiốt là 2.445.000.000đ, hai bên đã thỏa thuận chuyển số tiền trên thành tiền thuê kiốt.

Theo Hợp đồng kinh tế số 30/2014/HĐ-BQL và số 33/2014/HĐ- BQL được ký giữa Công ty 2 và Ban quản lý các công trình nhà ở và Công sở thì Công ty 2 không có quyền bán quyền thuê các kiốt trên. Do vậy, việc Công ty 2 cho rằng bà H mới chỉ thanh

toán tiền mua quyền thuê và thanh toán tiền thuê các kiốt trên cho Công ty 2 là hoàn toàn không có cơ sở và không đúng sự thật. Công ty 2 không có quyền chuyển nhượng quyền thuê (không đáp ứng năng lực chủ thể trong giao kết hợp đồng theo quy định của pháp luật), nên thỏa thuận ban đầu giữa bà H và Công ty 2 về việc Công ty 2 chuyển nhượng quyền thuê các kiốt 03, 07 là không thể thực hiện được.

Nay bà H có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền thuê các kiốt số 03 và kiốt số 07 giữa Công ty 2 và bà H, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu theo quy định của pháp luật.

SHà Nội trình bày: Tại Điều 11 Hợp đồng kinh tế số 33/2014/HĐ-BQL ngày 27/12/2014, về việc thuê mặt bằng kinh doanh thương mại tầng 1, Tòa nhà ĐN3 có quy định:*"Bên B (Công ty 2) có quyền tự mình thực hiện hoặc kết hợp với bên thứ 3 tiến hành việc khai thác nhằm hỗ trợ, phục vụ sinh viên những dịch vụ thiết yếu cho việc ăn ở, học tập và sinh hoạt của sinh viên theo đúng công năng thiết kế của Dự án đầu tư đã phê duyệt"*. Điều này được hiểu là Công ty 2 không được quyền cho bên thứ 3 thuê lại. Nếu muốn cho thuê lại hoặc chuyển nhượng thì phải báo cáo và được sự đồng ý bằng văn bản của Cơ quan có thẩm quyền. Về nội dung tranh chấp Sở đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị MHDI 3 trình bày: Theo Hợp đồng số 30/2014/HĐ-BQL và Hợp đồng số 33/2014/HĐ-BQL ngày 27/12/2014 giữa Ban quản lý đầu tư xây dựng các dự án từ Ngân sách Nhà nước và Liên danh Công ty TNHH MTV Quản lý nhà và Dịch vụ đô thị và Công ty 2. Công ty 2 trực tiếp ký hợp đồng với Ban quản lý đầu tư Xây dựng các dự án từ Ngân sách Nhà nước tại Hợp đồng số 30 và 33. Công ty M chỉ đứng tên một bên trong liên doanh. Tuy có tên ở phần đầu của Hợp đồng nhưng Công ty M không trực tiếp ký hợp đồng. Các quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng số 30 và 33 ký ngày 27/12/2014 không liên quan đến Công ty M nên Công ty M không liên quan đến vụ án mà Tòa đang giải quyết. Công ty M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, tiếp cận, công khai chứng và hòa giải cũng như xét xử sơ thẩm.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2021/ KDTM – ST, ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm đã quyết định như sau :

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng kinh tế số 297/HĐKIOT/2 ngày 29/7/2015 và hợp đồng kinh tế số 1608/HĐKIOT/2 ngày 15/5/2015 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 2 với bà Đặng Thị Việt H về việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 2 cho bà Đặng Thị Việt H thuê sử dụng 02 kiốt tại ký túc xá sinh viên, thuộc phường Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội bị vô hiệu một phần (thời hạn cho thuê).

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng kinh tế số 297/HĐKIOT/2 ngày 29/7/2015 và hợp đồng kinh tế số 1608/HĐKIOT/2 ngày 15/5/2015 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 2 với bà Đặng Thị Việt H về việc Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 2 cho bà Đặng Thị Việt H thuê sử dụng 02 ki ốt tại ký túc xá sinh viên, thuộc phường Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Buộc bà Đặng Thị Việt H phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 2 hai kiốt tầng 1, khu nhà ở sinh viên, khu Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Đó là kiốt số 03 diện tích 105m^2 và kiốt số 07 diện tích 77m^2.

Buộc bà H phải thanh toán số tiền thuê chưa trả đối với 02 kiốt tính từ tháng 01/2016 đến hết năm 2019 tổng số tiền là 728.000.000đ *(Bảy trăm hai tám triệu đồng)*. Trong đó tiền thuê kiốt 105m^2 là 420.000.000đ *(Bốn trăm hai mươi triệu đồng)*; Tiền thuê kiốt 77m^2 là 308.000.000đ *(Ba trăm linh tám triệu đồng)*.

Buộc Công ty 2 phải trả cho bà Đặng Thị Việt H số tiền đã nhận để đảm bảo cho quyền được thuê 02 kiốt là 2.400.000.000đ *(Hai tỷ bốn trăm triệu đồng)*.

Đối trừ với quyền và nghĩa vụ các bên phải trả cho nhau, buộc Công ty 2 phải trả cho bà H là 1.672.000.000đ *(Một tỷ sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng)*.

Về án phí: Bà Đặng Thị Việt H phải chịu 33.120.000đ tiền án phí KDTM sơ thẩm. Công ty 2 phải chịu 62.160.000đ tiền án phí KDTM sơ thẩm. Xác nhận Công ty 2 đã nộp 15.750.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AK/2010/0008530 ngày 27/5/2019; Xác nhận bà H đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AK/2010/0009845 cùng tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Công ty 2 và bà H được khấu trừ vào tiền án phí phải nộp.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Công ty 2 kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung sau: Bản án sơ thẩm xác định số tiền Công ty 2 thu 2.445.000.000đồng là không đúng. Do vậy việc đối trừ quyền và

nghĩa vụ các bên phải trả cho nhau không đúng. Bản án sơ thẩm buộc Công ty 2 phải trả lại cho bà H số tiền 2,4 tỷ đồng là không đúng.

Tại cấp phúc thẩm :

- Công ty 2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và xuất trình cho Tòa án Hợp đồng góp vốn số 01/15/HĐGV ngày 3/2/2015, Phụ lục 01 Hợp đồng góp vốn số 01/15/HĐGV ngày 3/2/2015, Phụ lục 02 điều chỉnh bổ sung Hợp đồng góp vốn số 01/15/HĐGV ngày 3/2/2015 do Công ty 2 và bà Giang Thu Trang ký kết với nội dung cơ bản: Công ty 2 và bà Giang Thu Trang thỏa thuận mỗi bên góp 50% vốn để thực hiện Hợp đồng kinh tế số 30/2014 và số 33/2014 giữa Công ty 2 và Ban quản lý đầu tư Xây dựng các dự án từ Ngân sách Nhà nước.

- Bà Giang Thu Trang trình bày: Ngày 2/2/2015 Công ty 2 do ông Nguyễn Đình Vượng – giám đốc và bà Giang Thu Trang ký Hợp đồng góp vốn số 01/15/HĐGV ngày 3/2/2015, Phụ lục 01 Hợp đồng góp vốn số 01/15/HĐGV ngày 3/2/2015, Phụ lục 02 điều chỉnh bổ sung Hợp đồng góp vốn số 01/15/HĐGV ngày 3/2/2015 đúng như Công ty 2 đã xuất trình cho Tòa án. Ngày 22/5/2015 bà Trang, Công ty 2, bà H có ký vào Giấy nhận tiền 1.100.000.000đồng về việc nhận chuyển nhượng quyền thuê kiốt là do giữa bà Trang và Công ty 2 thỏa thuận có 1 kiốt chung diện tích 77m2 (kinh doanh Internet) và cùng nhau chuyển nhượng quyền thuê cho bà Đặng Thị Việt H. Ngày 13/5/2015 bà Trần thị Thanh Loan nhân viên Công ty 2 nhận 100.000.000đ. Sau khi nhận tiền bà Trang và Công ty 2 chia đôi mỗi bên ½ số tiền nhận của bà H, đề nghị giải quyết theo pháp luật.

- Bà Đặng Thị Việt H, luật sư thống nhất trình bày: Ngày 22/5/2015 bà Trang, Công ty 2, bà H có ký vào Giấy nhận tiền 1.100.000.000đồng về việc nhận chuyển nhượng quyền thuê kiốt 77m2, khi bà H đưa tiền có cả Công ty 2 và bà Trang, còn việc giữa Công ty 2 và bà Trang có quan hệ như thế nào bà H không biết. Công ty 2 không có quyền chuyển nhượng quyền thuê các kiốt thuộc sở hữu Nhà nước do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty 2 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Thông báo thụ lý vụ án không phản ánh đúng nội dung phản tố của bị đơn. Tại cấp phúc thẩm Công ty 2 xuất trình Hợp đồng góp vốn và bà Giang Thu Trang có lời khai cùng với Công ty 2 nhận số tiền của bà H về chuyển nhượng quyền

thuê kiốt diện tích 77m2. Vì vậy cần phải đưa bà Trang vào tham gia tố tụng, xác định lỗi của các bên khi giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng : Đơn kháng cáo của Công ty 2 trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Tại Đơn phản tố ngày 6/11/2020 bà Đặng thị Việt H có yêu cầu: " *đề nghị tuyên hủy giao dịch quyền thuê các kiốt số 3 và kiốt số 7 giữa Công ty 2 và tôi. Kính mong quý Tòa xem xét giải quyết nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi*" . Tại Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí số 647/TB-TA ngày 13/11/2020, Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm ghi căn cứ vào Đơn yêu cầu phản tố ngày 12/10/2020 là chưa đúng. Tại Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn số 35.1.TBTL-KDTM ngày 16/11/2020 Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm thông báo nội dung phản tố: " *Tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền thuê các kiốt số 3 và kiốt số 7 trả lại số tiền đã nhận và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*" là chưa chính xác.

- Về nội dung :

- Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Nhà ở sinh viên mỹ Đình II thuộc sở hữu Nhà nước, do vậy theo quy định tại khoản 2, điểm b khoản 3 điều 4 Nghị định 34/2013/ND-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ về việc quản lý và sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước thì Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội là đại diện chủ sở hữu đối với Nhà ở sinh viên mỹ Đình II, SHà Nội chỉ là cơ quan quản lý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện việc quản lý Nhà ở sinh viên mỹ Đình II. Căn cứ Quyết định số 6257/QĐ-UBND ngày 27/11/2014 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội thì: " 2.1/ *Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở là đơn vị sự nghiệp có thu, tự đảm bảo toàn bộ chi phí hoạt động thường xuyên, có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, được mở tài khoản để hoạt động theo quy định của pháp luật. 3.1/ Nhiệm vụ và quyền hạn: Tổ chức tiếp nhận quý nhà ở thuộc sở hữu nhà nước gồm nhà ở sinh viên (cho thuê, cho thuê mua)*". Như vậy Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở là Cơ quan quản lý, vận hành nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại khoản 4 điều 4 và điều 7 Nghị định

34/2013/ND-CP ngày 22/4/2013 của Chính Phủ về việc quản lý và sử dụng nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

- Ngày 27/12/2014 Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở do ông Nguyễn Lương Tuấn – Phó Ban quản lý và Công ty 2 do ông Nguyễn Đình Vượng – giám đốc đại diện ký Hợp đồng kinh tế số 33/2014/HĐ-BQL về việc Công ty 2 thuê mặt bằng tầng 1 của Tòa nhà ĐN3, diện tích tạm tính 772,3m2 với mục đích kinh doanh.

Như phân tích ở trên Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở là pháp nhân độc lập được Uỷ ban nhân dân Thành phố Hà Nội giao nhiệm vụ quản lý và cho thuê Nhà ở sinh viên và là đơn vị trực tiếp ký Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty 2, Công ty 2 trực tiếp trả tiền thuê cho Ban quản lý, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định chính xác tư cách Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

* Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê kiốt :

- Sau khi Công ty 2 thuê toàn bộ mặt bằng tầng 1 Tòa nhà ĐN3 của Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở, ngày 3/2/2015 Công ty 2 và bà Giang Thu Trang ký Hợp đồng góp vốn số 01/15/HĐGV với nội dung hai bên cùng nhau góp vốn mỗi bên 50% giá trị để thực hiện Hợp đồng kinh tế số 33/2014/HĐ-BQL và Hợp đồng kinh tế số 30/2014/HĐ-BQL và theo thỏa thuận Công ty 2 và bà Giang Thu Trang cùng nhau có quyền thuê chung kiốt có diện tích 77m2. Thấy rằng đây là tình tiết phát sinh tại cấp phúc thẩm nên cần phải làm rõ để xác định trách nhiệm của mỗi bên khi giải quyết vụ án.

+ Ngày 13/5/2015, Công ty 2, bà Giang Thu Trang, bà Đặng thị Việt H thỏa thuận miệng với nội dung: Công ty 2, bà Giang Thu Trang chuyển nhượng cho bà Đặng thị Việt H quyền thuê kiốt có diện tích 77m2 tại tầng 1 của Tòa nhà ĐN3 với mục đích kinh doanh trong thời gian 15 năm với số tiền 1.100.000.000đ. Cùng ngày hai bên ký Giấy nhận đặt cọc tiền ngày 13/5/2015 với nội dung: " *Bên đặt cọc : Chị H, Bên nhận đặt cọc : Chị Trang, chị Loan, số tiền 100.000.000đ để mua Mặt bằng 15 năm*". Ngày 22/5/2015 bà Giang Thu Trang, ông Nguyễn Đình Vượng, bà Đăng thị Việt H ký Giấy nhận tiền ngày 22/5/2015 có nội dung: " *Hôm nay ngày 22/5/2015 tên tôi là Giang Thu Trang cùng với anh Nguyễn Đình Vượng nhận đủ số tiền 1.100.000.000đ về việc chuyển nhượng quyền thuê ki ốt trong 15 năm, chúng tôi xin cam đoan những việc trên là đúng. Người nhận tiền : đã ký Giang Thu Trang – Công ty 2 do ông Nguyễn Đình Vượng ký tên đóng dấu*".

Các tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện bà H đã giao số tiền 1.100.000.000đ để mua quyền thuê kiốt 77m2 cho bà Giang Thu Trang và Công ty 2 do ông Nguyễn Đình Vượng đại diện, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là khoản đặt cọc để đảm bảo quyền thuê trong 15 năm là không đúng với bản chất nội dung thể hiện trong 2 Giấy nhận tiền và lời khai của bà H và Công ty 2 có trong hồ sơ.

Xét thấy, Công ty 2 được Ban quản lý các công trình nhà ở và công sở cho thuê mặt bằng tầng 1 trong đó có kiốt 77m2 để kinh doanh và được kết hợp với bên thứ 3 để kinh doanh tại kiốt đó, do vậy việc bà Giang Thu Trang, Công ty 2, bà Đăng thị Việt H thỏa thuận chuyển nhượng quyền thuê kiốt là không phù hợp với điều 8 Luật kinh doanh bất động sản, do vậy Tòa án sơ thẩm tuyên hủy giao dịch về việc chuyển nhượng quyền thuê ki ốt giữa Công ty 2, bà Đặng thị Việt H là có căn cứ.

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã lấy lời khai của bà Giang Thu Trang và các đương sự trong vụ án thể hiện: theo Giấy nhận tiền ngày 22/5/2015 thì bà Giang Thu Trang và Công ty 2 do ông Nguyễn Đình Vượng đại diện cùng nhau nhận của bà H số tiền 1.100.000.000đ về việc chuyển nhượng quyền thuê kiốt 77m2 trong 15 năm, bà Trang và Công ty 2 mỗi người được nhận 50% số tiền trên, đây là tình tiết phát sinh tại cấp phúc thẩm và cần phải làm rõ trách nhiệm liên đới của bà Trang và Công ty 2 trong giao dịch chuyển nhượng quyền thuê kiốt 77m2 nêu trên, cần phải xác định lỗi của các bên dẫn đến giao dịch vô hiệu cũng như khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu, cần phải đưa bà Giang Thu Trang vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự, đảm bảo quyền kháng cáo của các bên đương sự, căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Về án phí phúc thẩm : Công ty 2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với pháp luật.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ khoản 4 điều 147, khoản 1 điều 148, khoản 3 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Khoản 3 điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm,thu , nộp, quản lý và sử dụng án phí , lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử : Chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 2

Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2021/ KDTM – ST, ngày 28 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận Nam Từ Liêm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Trả lại Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại 2 số tiền 2.000.000đồng nộp tại biên lai số 33640 ngày 15/6/2021 tại Chi Cục thi hành án Dân sự Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 27/5/2022.

Nơi nhận:
- TAND Quận Nam Từ Liêm.
- VKSND TP Hà nội .
- Đương sự.
- Lưu.

TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị H Hạnh