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: **837**/2022/DS-PT
Ngày: 28/12/2022
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 Trương Văn Hiền.

Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú;

Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22/12/2022 và ngày 28/12/2022 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 393/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 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 5601/2022/QĐPT-DS ngày 07/11/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15949/2022/QĐPT-DS ngày 30/11/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Y**– sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 14 V, G, quận H, Thành phố H

Địa chỉ liên lạc: Số 20 đường 8C2, khu dân cư P, quận C, Thành phố C

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Võ Thanh T1– sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Số 131 C, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

hoặc

2. Bà Hoàng Thị Hồng T2– sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 101/725H N, Phường 3, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 024715 ngày 12, 13/10/2020 tại Văn phòng công chứng Châu Á.

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

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Huỳnh Anh V (có mặt)

Theo Giấy ủy quyền số 02/UQ/2022 ngày 28/11/2022.

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

Địa chỉ: Số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T4, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị T3 và bà Nguyễn Thị Thúy O

Theo Giấy ủy quyền số 1011-01/2022/UQ-A25 ngày 10/11/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Đặng Văn C, Văn phòng Luật sư Chính Pháp, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt ngày 22/12/2022, vắng mặt khi tuyên án ngày 28/12/2022).

Do có kháng nghị của: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/8/2022.

Do có kháng cáo của: Bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A, Thành phố Hồ Chí Minh, Đơn kháng cáo ngày 22/8/2022, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Tại Đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y có bà Võ Thanh T1là người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Ngày 21/9/2017, bà Nguyễn Thị Yvà Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ *(sau đây gọi tắt là Công ty Đ)* có ký Hợp đồng cho thuê khách sạn, công chứng số 019814 quyển số 09 tại Phòng Công chứng số 01 với các nội dung sau: Tài sản thuê là khách sạn tại số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn thuê 10 năm từ năm 2017 đến năm 2027, tiền đặt cọc là 3.950.000.000 đồng, giá thuê là 80.000.000 đồng/tháng. Riêng đối với giá thuê thực hiện theo Hợp đồng thuê khách sạn không công chứng ngày 21/9/2017 là giá thuê từ ngày 01/12/2018 đến 31/11/2022 mỗi tháng tiền thuê là

29.000USD/1 tháng. Tỷ giá áp dụng tính theo tỷ giá bình quân mua và bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Thực hiện thỏa thuận nêu trên, bên Công ty Đ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A (tên mới là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L) *(sau đây gọi tắt là Công ty A)* có hợp tác kinh doanh. Công ty A là người thuê và sử dụng căn nhà trên. Từ đó, Công ty A là bên thanh toán trực tiếp tiền thuê nhà mà bà Y đã ký với Công ty Đ.

Đến tháng 3/2020, Công ty A và Công ty Đ không thanh toán tiền thuê nhà theo thỏa thuận. Bà Yvà Công ty A liên tục trao đổi về việc thanh toán tiền nhà và đồng ý giảm 50% tiền thuê nhà tháng 3, 4 do dịch bệnh nhưng Công ty A không thanh toán. Bà Yđã gửi các văn bản thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Đối với yêu cầu độc lập của Công ty A, bà Ykhông đồng ý do các tài sản đó là tài sản của bà Yđầu tư đã bàn giao cho Công ty Đ và Công ty A từ khi ký kết hợp đồng.

Nay bà Nguyễn Thị Y khởi kiện yêu cầu:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê khách sạn ký ngày 21/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Y và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ, số công chứng 019814 quyển số 09 tại Phòng Công chứng số 01; Buộc bên thuê di dời toàn bộ tài sản đã đầu tư nếu có để trả lại khách sạn và mặt bằng theo đúng hiện trạng ban đầu khi nhận bàn giao.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A) thanh toán khoản tiền thuê khách sạn còn nợ bà Ytừ ngày 01/3/2020 cho đến ngày bàn giao lại tài sản. Tiền thuê tạm tính từ ngày 01/3/2020 đến ngày 16/8/2022 là 19.772.855.000 đồng.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A) thanh toán khoản tiền phạt do chậm thanh toán là 0,05%/ngày/tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày 01/3/2020 cho đến ngày 01/6/2022 là 1.358.557.200 đồng.

- Do bên bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bị đơn phải bị mất tiền cọc thuê nhà là 3.950.000.000 đồng.

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

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

Ngày 21/9/2017, bà Nguyễn Thị Y à Công ty Đ có ký kết Hợp đồng thuê khách sạn tại địa chỉ số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo nội dung hợp đồng, bà Ycho thuê lại toàn bộ công trình xây dựng là khách sạn

tọa lạc tại địa chỉ trên, thời hạn hợp đồng là 10 năm kể từ ngày 21/9/2017 đến hết ngày 31/11/2027 với giá thuê tính như sau: Từ ngày 01/12/2017 đến ngày 31/11/2018 tiền thuê là 28.000 USD/tháng; Từ ngày 01/12/2018 đến ngày 31/11/2022 tiền thuê là 29.000 USD/tháng; Từ ngày 01/12/2022 đến ngày 31/11/2027 tiền thuê là 31.000 USD/tháng (Thanh toán bằng tiền đồng theo tỷ giá mua vào bán ra của Ngân hàng Vietcombank)

Ngày 04/10/2017, Công ty Đ và Công ty A có ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó hai bên hợp tác góp vốn để kinh doanh khách sạn và các dịch vụ có liên quan đến kinh doanh khách sạn tại địa chỉ số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Công ty A là bên trực tiếp sử dụng để kinh doanh khách sạn và là đơn vị trả tiền thuê cho bà Ytừ thời điểm thỏa thuận trong hợp đồng cho đến tháng 3/2020. Việc Công ty A sử dụng và thanh toán tiền thuê trực tiếp cho bà Y không có ý kiến gì về việc thanh toán này. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng ngày 21/9/2017.

Đến cuối năm 2019, đại dịch Covid-19 xảy ra ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh nhưng Công ty Đ vẫn thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho bà Yđầy đủ. Trong tình hình dịch bệnh, Chính phủ yêu cầu thực hiện cách ly toàn xã hội, Công ty Đ và Công ty A đã đóng cửa khách sạn tại địa chỉ trên. Sau đó, Công ty Đ và Công ty A đã có công văn đề nghị bà Yhỗ trợ tiền thuê nhà nhưng bên phía bà Y không đồng ý.

Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng và buộc bàn giao lại khách sạn của nguyên đơn, bị đơn Công ty Đ không đồng ý. Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Đ và Công ty A đã đầu tư rất nhiều vào việc sửa chữa khách sạn, hiện tại chưa thu hồi được. Công ty Đ và Công ty A luôn thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho bà Y. Do đại dịch covid-19 nên Công ty đã có nhiều văn bản về việc xin giảm tiền thuê cũng như thỏa thuận lại lộ trình thanh toán nhưng bà Y không đồng ý.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A) do bà Nguyễn Thị Thúy O đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Công ty A xác nhận việc ký kết Hợp đồng cho thuê khách sạn ngày 21/9/2017, Hợp đồng hợp tác ngày 04/10/2017 như bị đơn đã trình bày. Công ty A sử dụng căn nhà số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để kinh doanh khách sạn dựa trên Hợp đồng thuê khách sạn có công chứng ngày 21/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị Yvà Công ty Đ và Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/10/2017 giữa Công ty Đ và ông Nguyễn Hữu T4, ông Phùng Nguyên Bá. Quá trình thực hiện hợp đồng, bên Công ty A thanh toán tiền thuê trực tiếp cho bà Nguyễn Thị Y đúng theo thỏa thuận cho đến tháng 03/2020.

Công ty A gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh do tình hình dịch bệnh Covid -19 từ ngày 01/01/2020 đến nay, không thể thanh toán theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng nên Công ty A yêu cầu miễn giảm tiền thuê. Công ty A đã có

nhiều văn bản thể hiện thiện chí và xin giảm tiền thuê nhưng phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y không chấp nhận nên Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Công ty A giữ nguyên yêu cầu độc lập, buộc bên nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y bồi thường thiệt hại số tiền Công ty A đã đầu tư để hoạt động kinh doanh tại khách sạn 145 L là 4.571.328.000 đồng (dựa trên kết quả thẩm định giá ngày 04/3/2022).

**** Tại bản án số 41/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228; Điều 266; Điều 267; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 370, khoản 1 Điều 428, khoản 2 Điều 481, khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 122, điểm b khoản 2 Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y:

1.1. 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.

1.2 Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A bàn giao lại toàn bộ khách sạn tại số: 145 L, 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 nguyên đơn và bị đơn (đính kèm biên bản giao).

1.3. Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A trả tiền thuê khách sạn, tiền phạt vi phạm do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/3/2020 đến ngày 16/8/2022 số tiền: 21.131.412.200 đồng (Hai mươi mốt tỷ một trăm ba mươi mốt triệu bốn trăm mười hai ngàn hai trăm đồng). Công ty Đ và Công ty A còn tiếp tục thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà từ tháng 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.

1.4 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 Đ và 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).

2. 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 Đ đã 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.

3. 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 TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 0,05%/ngày.

4. Về chi phí tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty A phải chịu chi phí thẩm định tài sản tại 145 L, 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 A đã 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).

5. Về án phí: Bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 129.131.412 đồng (Một trăm hai mươi chín triệu một trăm ba mươi mốt ngàn bốn trăm mười hai đồng).

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ phải chịu án phí theo số tiền cọc bị mất là 111.000.000 đồng (Một trăm mười một triệu đồng).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập không được chấp nhận là: 112.571.328 đồng (Một trăm mười hai triệu năm trăm bảy mươi mốt ngàn ba trăm hai mươi tám đồng) nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí tạm nộp là 56.693.524 đồng (Năm mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn năm trăm hai mươi bốn đồng) theo biên lai thu số 0033060 ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A Thành phố Hồ Chí Minh còn

phải nộp thêm số tiền 56.977.804 đồng (Năm mươi sáu triệu chín 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.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/8/2022.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A, Thành phố Hồ Chí Minh, Đơn kháng cáo ngày 22/8/2022, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người kháng cáo là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A) do người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thị T3 và bà Nguyễn Thị Thúy O, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Đặng Văn C thống nhất trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại. Vì bản án sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng, cụ thể: Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/10/2017 giữa Công ty Đ với ông Phùng Nguyên B và ông Nguyễn Hữu T4, ông T4 và ông B ký hợp đồng hợp tác tư cách là cá nhân không phải đại diện hợp pháp của Công ty A. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nguyễn Hữu T4, ông Phùng Nguyên B tham gia tố tụng. Ngoài ra, trong hồ sơ vụ án tồn tại hai hợp đồng: Hợp đồng thuê nhà công chứng và Hợp đồng thuê nhà không có công chứng quy định số tiền thuê nhà khác nhau; và thực tế Công ty A quản lý, sử dụng cũng như trả tiền thuê hàng tháng cho bà Y theo hợp đồng không công chứng nhưng Tòa án tuyên bố chấm dứt thực hiện cả hai Hợp đồng là giải quyết chưa toàn diện vụ án. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng không xém xét đến sự kiện bất khả kháng là dịch bệnh Covid-19 cũng như tuyên bị đơn bị mất tiền đặt cọc do có lỗi là không phù hợp với thỏa thuận tại Hợp đồng cho thuê khách sạn giữa bà Nguyễn Thị Y với Công ty Đ.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y do người đại diện theo ủy quyền bà Võ Thanh T1 trình bày:

Bên thuê trả tiền thuế cho thuê khách sạn tại số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn không biết gì về thỏa thuận hợp tác giữa

Công ty Đ và Công ty A, chỉ nhận được Công văn số 68/2018/CV-ĐN ngày 10/3/2018 của Công ty Đ sau khi khởi kiện vào năm 2020. Trên hợp đồng thuê khách sạn là Công ty Đ, còn thực tế thì Công ty A quản lý, sử dụng khách sạn tại địa chỉ trên và nguyên đơn nhận tiền thuê hàng tháng theo hợp đồng không công chứng từ Công ty A. Khi ký hợp đồng với Công ty Đ thì các bên không biết năm 2020 sẽ xảy ra dịch Covid-19, khi có dịch bệnh xảy ra địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh có các văn bản yêu cầu việc tạm dừng kinh doanh và các bên đã gặp nhau từ tháng 3/2020 để trao đổi các biện pháp giảm thiểu thiệt hại xảy ra. Dịch Covid-19 là sự kiện bất khả kháng nhưng không kéo dài mà chỉ là một giai đoạn và trong thời gian đó Công ty A vẫn khai thác sử dụng, nhưng không trả tiền thuê gây ảnh hưởng đến nguyên đơn. Mặt khác, Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã triệu tập Công ty A, Công ty Đ rất nhiều lần nhưng không ai có ý kiến đến việc yêu cầu triệu tập ông Nguyễn Hữu T4, ông Phùng Nguyên B vào tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 3.950.000.000 đồng.

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

Công ty Đ đóng thuế tiền thuê khách sạn tại số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, dựa trên Hợp đồng cho thuê khách sạn ngày 21/9/2017, số công chứng 019814 quyển số 09 tại Phòng Công chứng số 01; Tuy nhiên thực tế trả tiền thuê theo hợp đồng viết tay. Ngày 04/10/2017, Công ty Đ với ông Phùng Nguyên B và ông Nguyễn Hữu T4 có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 04/10/2017. Thời điểm này ông Nguyễn Hữu T4 và ông Phùng Nguyên B ký hợp đồng hợp tác với Công ty Đ tư cách là cá nhân không phải đại diện hợp pháp của Công ty A. Ngoài ra, Công ty Đ có nộp đơn kháng cáo trễ hạn tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng nay không xuất trình được biên nhận. Đồng thời, Công ty Đ có Đơn kháng cáo đề ngày 20/10/2022 gửi cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày 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, Thành phố Hồ Chí Minh: Tại phiên tòa, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*** Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về hình thức đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công

ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A) trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đương sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A) trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Tại phiên tòa, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh đã rút toàn bộ 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, Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị trên theo quy định tại Điều 284, Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Huỳnh Anh V trình bày có Đơn kháng cáo đề ngày 20/10/2022 nộp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh qua đường công văn đến ngày 28/10/2022. Ông V xác nhận kháng cáo chậm và có nộp Đơn kháng cáo tại Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng không xuất trình được biên nhận đơn. Theo Điều 270 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định *"Xét xử phúc thẩm là việc Tòa án cấp phúc thẩm trực tiếp xét xử lại vụ án mà bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật bị kháng cáo, kháng nghị"* và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định *"Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị"*, ngoài ra ông Vũ xác định không tiến hành thủ tục kháng cáo trễ hạn do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ xem xét Đơn kháng cáo đề ngày 20/10/2022 của bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Nhà hàng Đ.

[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A):

Bà Nguyễn Thị Y có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 001224, số vào sổ cấp cấp giấy chứng nhận CH 00140 ngày 07/8/2013 do Ủy ban nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, đăng ký thay đổi ngày 19/8/2017. Bà Y và Công ty Đ ký kết Hợp đồng cho thuê khách sạn ngày 21/9/2017, công chứng số 019814 quyển số 09 tại Phòng Công chứng số 01 với các nội dung sau: Tài sản thuê là khách sạn tại số 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn thuê là 10 năm từ năm 2017 đến năm 2027; Tiền đặt cọc là 3.950.000.000 đồng, giá thuê là 80.000.000 đồng/tháng. Ngoài ra, bà Yvà Công ty Đ còn ký kết Hợp đồng thuê khách sạn cùng ngày không có công chứng với nội dung tương tự như Hợp đồng có công chứng nêu trên nhưng khác về tiền thuê khách sạn mỗi tháng là 29.000USD/1 tháng.

Tại phiên tòa, bà Võ Thanh T1 – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y cho rằng không biết về việc hợp tác giữa Công ty Đ và Công ty A, chỉ nhận được Công văn số 68/2018/CV-ĐN ngày 10/3/2018 của Công ty Đ sau khi bà Y khởi kiện tại Tòa án vào năm 2020, và cũng không biết Công ty Đ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông Phùng Nguyên B và ông Nguyễn Hữu T4. Xét, các đương sự cùng xác nhận bên trực tiếp sử dụng tài sản thuê và thanh toán tiền thuê nhà cho nguyên đơn là Công ty A. Việc thanh toán tiền thuê thể hiện qua sao kê chuyển khoản và các văn bản đề nghị giảm tiền thuê của Công ty A cho bà Y theo giá thuê thỏa thuận tại Hợp đồng thuê ngày 21/9/2017 không công chứng. Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Đ xác nhận Công ty Đ đóng tiền thuế thuê nhà dựa trên Hợp đồng thuê có công chứng (bà T1 cũng thừa nhận điều này). Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 370 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"1. Bên có nghĩa vụ có thể chuyển giao nghĩa vụ cho người thế nghĩa vụ nếu được bên có quyền đồng ý, trừ trường hợp nghĩa vụ gắn liền với nhân thân của bên có nghĩa vụ hoặc pháp luật có quy định không được chuyển giao nghĩa vụ"* để cho rằng nghĩa vụ đã chuyển giao cho Công ty A thì việc buộc Công ty Đ cùng trả nợ mâu thuẫn với việc các đương sự thừa nhận Công ty A thực tế trả tiền thuê cho bà Y. Trong trường hợp này cần buộc Công ty Đ thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu cho bà Y, còn việc liên đới nghĩa vụ giữa Công ty Đ và Công ty A nếu không thỏa thuận được thì khởi kiện ra Tòa án nếu có yêu cầu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự mâu thuẫn về giá thuê tại hai hợp đồng mà tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu do giả tạo, tuyên bố chấm dứt cả 2 hợp đồng là chưa chính xác, chưa giải quyết toàn diện vụ án. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, mà không xem xét đến thực hiện hợp đồng trong trong hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo Điều 420 Bộ luật dân sự 2015 là còn thiếu sót.

Xét Hợp đồng hợp tác kinh doanh số công chứng 005074 giữa Công ty Đ với ông Phùng Nguyên Bvà ông Nguyễn Hữu T4 có nội dung: hai bên hợp tác góp vốn để kinh doanh khách sạn và các dịch vụ có liên quan đến kinh doanh

khách sạn tại 145 L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời điểm này, ông Nguyễn Hữu T4 và ông Phùng Nguyên B ký hợp đồng hợp tác với Công ty Đ với tư cách là cá nhân chứ không phải đại diện hợp pháp của Công ty A. Đến nay không có văn bản nào để xác định chấm dứt hợp đồng hợp tác giữa Công ty Đ với ông Nguyễn Hữu T4, ông Phùng Nguyên B để xác định quyền và nghĩa vụ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nguyễn Hữu T4, ông Phùng Nguyên B vào tham gia tố tụng là thiếu sót.

Bên cạnh đó, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *" 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*. Trong trường hợp này các bên đã ký kết và thực hiện hợp đồng, khi bên thuê nhà vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo thỏa thuận, và tại Điều 4 Hợp đồng thuê giữa hai bên cũng không có thỏa thuận khi bên cho thuê chấm dứt hợp đồng thuê nhà do bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì phải mất cọc. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên mất cọc là không phù hợp gây thiệt hại cho đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện trả lại số tiền đặt cọc cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích trên, Tòa cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, cũng như triệu tập chưa đầy đủ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trong hồ sơ vụ án. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 284, Điều 293, Điều 296, Điều 306, Khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A) trong hạn luật định được chấp nhận.

* Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A).

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà"*, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Y– sinh năm 1982

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

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

3. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Khách sạn L (tên cũ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn A) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0007527 ngày 23/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 3;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trương Văn Hiền