

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 12/2020/KDTM-GĐT

Ngày 03-9-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Hòa.

Các Thẩm phán: Ông Tống Anh Hào;

Bà Lương Ngọc Trâm;

Ông Lê Văn Minh;

Ông Trần Văn Cò.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Lê Thành Dương - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 03 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh, thương mại “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty TNHH ST; trụ sở: Số 69, phố BT, phường ND, quận HBT, thành phố Hà Nội;

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH ST: Ông Nguyễn Văn S, Giám đốc Công ty.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH May Thêu Giấy AP; trụ sở: Số 100/11-12 ADV, phường C, quận N, thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện pháp của Công ty TNHH May Thêu Giấy AP: Bà Lê Thị H, sinh năm 1971; Giám đốc Chi nhánh Công ty TNHH May Thêu Giấy AP (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2016).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên ĐD; trụ sở: Số 199 NLB, phường TB, thành phố HD, tỉnh Hải Dương;

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng ĐD là: Ông Trịnh Bá T và ông Nguyễn Xuân T1 (Văn bản ủy quyền ngày 03/3/2016).

3.2. Bà Phạm Thị Lan P, sinh năm 1956;

3.3. Anh Nguyễn Nam TA, sinh năm 1981;

Cùng cư trú tại: Số 2, ngõ 140, phố ĐC, phường ĐC, quận BĐ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/11/2014, nguyên đơn là Công ty TNHH ST do ông Nguyễn Văn S đại diện trình bày:

Ngày 02/4/2008, Công ty TNHH ST (sau đây viết tắt là Công ty ST) ký Hợp đồng thuê nhà số 03-HĐKT với Công ty TNHH May Thêu Giày AP (sau đây viết tắt là Công ty AP). Nội dung Hợp đồng là: Công ty ST cho Công ty AP thuê tầng 1, 2, 3 của ngôi nhà số 69, phố BT, quận HBT, thành phố Hà Nội để làm Văn phòng trưng bày và kinh doanh quần áo; thời hạn cho thuê là 05 năm (từ ngày 15/4/2008 đến ngày 15/4/2013); giá thuê 7.000 USD/tháng trong 3 năm đầu.

Sau khi ký Hợp đồng, hai bên tiếp tục ký 04 Phụ lục hợp đồng, cụ thể: Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 07/4/2011 điều chỉnh giá thuê nhà trong năm thứ tư là 8.500 USD/tháng, giá thuê trong năm thứ năm là 8.700 USD/tháng. Phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ ngày 01/10/2011 điều chỉnh giá thuê nhà từ ngày 01/10/2011 là 178.738.000 đồng/tháng. Phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 12/4/2013, gia hạn thời gian thuê đến ngày 30/4/2016, điều chỉnh giá thuê nhà là 177.820.000 đồng/tháng. Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐ ngày 27/3/2014, gia hạn thời gian thuê nhà đến ngày 01/5/2024, điều chỉnh giá thuê cố định từ ngày 16/4/2013 đến hết thời hạn của Hợp đồng là 177.820.000 đồng/tháng (tương đương 8.500 USD/tháng, đã bao gồm thuế VAT); Công ty AP sẽ trả trước cho Công ty ST số tiền 10.000.000.000 đồng được chia làm hai đợt: Đợt 1 thanh toán 6.000.000.000 đồng trong vòng 15 ngày kể từ ngày 12/4/2014; đợt 2 thanh toán 4.000.000.000 đồng trong vòng 06 tháng kể từ ngày 27/3/2014, số tiền thanh toán trước được trừ vào tiền thuê nhà hàng tháng cho đến hết.

Sau khi ký Hợp đồng thuê nhà, Công ty ST đã bàn giao cho Công ty AP mặt bằng để đầu tư lắp đặt thiết bị phục vụ cho việc mở văn phòng trưng bày và kinh doanh sản phẩm. Quá trình thuê nhà, hai bên không xảy ra tranh chấp, nhưng sau ngày ký kết Phụ lục hợp đồng số 04/PLHĐ, Công ty AP chỉ chuyển cho Công ty ST 3.000.000.000 đồng, không chuyển đủ 10.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Công ty ST đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và các Phụ lục hợp đồng đã ký giữa hai Công ty, buộc Công ty AP phải trả toàn bộ diện tích nhà thuê.

Bị đơn là Công ty TNHH May Thêu Giày AP do bà Lê Thị H đại diện trình bày:

Công ty AP thừa nhận ký Hợp đồng thuê nhà số 03-HĐKT và 04 Phụ lục hợp đồng với Công ty ST. Mục đích thuê nhà, thời hạn thuê, giá thuê nhà đúng như Công ty ST trình bày. Kể từ sau khi ký kết Phụ lục số 04/PLHĐ, ngày 26 và ngày 28/3/2014 Công ty AP đã chuyển cho Công ty ST 3.000.000.000 đồng, chưa hết thời gian và tiến độ thanh toán đối với số tiền 10.000.000.000 đồng thì Công ty ST đơn phương chấm dứt Hợp đồng và cắt điện vào ngày 15/8/2014.

Ngôi nhà số 69, phố BT được Công ty ST cho Công ty AP thuê từ năm 2008, nhưng đến ngày 04/5/2009 Công ty ST thế chấp cho Ngân hàng Thương

mại TNHH một thành viên ĐD (sau đây viết tắt là Ngân hàng ĐD) và không thông báo cho Công ty AP biết nên vi phạm Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà: “Công ty ST chịu trách nhiệm về tính pháp lý của nhà cho thuê, đảm bảo quyền sử dụng trọn vẹn khu vực nhà đã thuê cho bên thuê”. Công ty ST cho rằng Công ty AP không thanh toán tiền thuê nhà theo đúng thỏa thuận là không có căn cứ. Công ty AP đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty ST, buộc Công ty ST phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà và các Phụ lục hợp đồng đã ký kết, phải khôi phục lại nguồn điện, nước tại phần mặt bằng Công ty AP đang sử dụng.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty AP có yêu cầu phản tố buộc Công ty ST phải trả Công ty AP các khoản gồm: Hoàn trả tiền đặt cọc 449.000.000 đồng tương đương 21.000 USD; Hoàn trả 3.000.000.000 đồng đã nhận theo Phụ lục Hợp đồng số 04/PLHĐ; Bồi thường chi phí Công ty AP đã đầu tư vào mặt bằng là 752.396.000 đồng (chi phí lắp đặt thiết bị vào tường, chi phí mua lại điều hòa cũ, chi phí lắp đặt lại tủ kệ...); Bồi thường thiệt hại do bị cắt điện cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 361.552.849 đồng; Bồi thường thiệt hại do khoản lợi nhuận đáng ra được hưởng từ ngày 28/3/2017 đến hết năm 2024 là 4.042.556.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên ĐD do ông Trịnh Bá T và ông Nguyễn Xuân T1 đại diện trình bày:

Năm 2009, Ngân hàng ĐD cho Công ty ST vay 40.000.000.000 đồng, tài sản thế chấp cho khoản vay này là nhà đất tại số 69, phố BT, phường ND, thành phố Hà Nội. Khoản vay nêu trên quá hạn từ tháng 6/2012, hiện số tiền nợ gốc và lãi là 80.000.000.000 đồng. Ngân hàng đã khởi kiện Công ty ST. Ngân hàng yêu cầu việc sử dụng tài sản thế chấp phải được sự đồng ý của Ngân hàng. Mọi nguồn thu từ tài sản thế chấp phải được chuyển vào tài khoản của Công ty ST mở tại Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Lan P trình bày:

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Nam TA trình bày:

Nhà đất tại số 69, phố BT là tài sản chung của ông S và bà P (là bố mẹ anh) nhưng đã được sang tên bất hợp pháp cho Công ty ST. Năm 2008, anh TA ký kết Hợp đồng cho Công ty AP thuê nhà với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty ST. Năm 2013, anh TA chuyển giao lại quyền điều hành Công ty ST cho ông S. Từ năm 2014, Công ty AP không thanh toán tiền thuê

nhà. Trước yêu cầu khởi kiện đòi thanh toán tiền nhà của Công ty ST, anh TA đề nghị Tòa án buộc Công ty AP phải thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ và trả trực tiếp cho bà P 50% số tiền còn thiếu.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 25 và 26/6/2015, Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty ST đối với Công ty AP về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà tại 69 BT, quận HBT, thành phố Hà Nội.

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

Công ty AP phải trả toàn bộ diện tích nhà thuộc tầng 1, 2, 3 Tòa nhà 69 BT, quận HBT, thành phố Hà Nội cho Công ty ST.

Buộc Công ty AP phải trả cho Công ty ST số tiền thuê nhà kể từ ngày 28/3/2014 tạm tính đến tháng 5/2015 là 2.489.480.000 đồng; số tiền còn lại là 510.520.000 đồng Công ty ST được quyền giữ lại để trừ vào tiền thuê nhà cho đến khi Công ty AP bàn giao nhà.

Công ty ST phải thanh toán cho Công ty AP số tiền mua dầu chạy máy là 29.286.686 đồng.

Công ty AP được tháo dỡ các hạng mục đã lắp đặt tại tầng 1, 2, 3 Tòa nhà 69 BT, quận HBT, thành phố Hà Nội và được mang máy nổ đi.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29/6/2015, Công ty AP kháng cáo toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

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

Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty AP.

Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 04/2015/KDTM-ST ngày 25 và 26/6/2015 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội giải quyết lại theo thẩm quyền.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017, Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty ST đối với Công ty AP về việc yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà tại số 69, phố BT, quận HBT, thành phố Hà Nội.

Buộc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 03/HĐKT ngày 02/4/2008 và các Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 01/PLHĐ ngày 07/4/2011; Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 02/PLHĐ ngày 01/10/2011; Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 03/PLHĐ ngày 12/4/2013; Phụ lục hợp đồng thuê nhà số 04/PLHĐ ngày 27/3/2014 giữa Công ty ST và Công ty AP.

Công ty AP phải trả, bàn giao toàn bộ mặt bằng thuê nhà thuộc tầng 1, 2, 3 nhà số 69, phố BT, phường ND, quận HBT, thành phố Hà Nội cho Công ty ST.

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

Buộc Công ty ST phải trả cho Công ty AP khoản tiền mua máy nổ và tiền xăng để chạy máy phát điện từ tháng 8/2014 cho đến ngày 30/9/2017 (sau khi đã trừ tiền điện hàng tháng đáng ra phải trả) là 91.471.373 đồng.

Công ty AP có quyền tháo dỡ các hạng mục không liền tường bao gồm hệ thống tủ kệ, biển hiệu tại các tầng 1, 2, 3 số 69, phố BT, quận HBT, thành phố Hà Nội.

Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 09/10/2017, Công ty AP kháng cáo toàn bộ bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

Ngày 11/10/2017, bà Phạm Thị Lan P kháng cáo toàn bộ toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 103/2018/KDTM-PT ngày 16/8/2018, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội quyết định:

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

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án nêu trên cho Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Ngày 18/9/2018, Công ty ST có đơn đề nghị giám đốc thẩm Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2019/KN-KDTM ngày 14/5/2019, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 103/2018/KDTM-PT ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 17/2019/KDTM-GĐT ngày 22/8/2019, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định:

Hủy Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 103/2018/KDTM-PT ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 17/2017/KDTM-ST ngày 30/9/2017 của Tòa án nhân dân quận HBT, thành phố Hà Nội.

Sau khi có Quyết định giám đốc thẩm nêu trên, Công ty AP có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 10/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao đã kháng nghị Quyết định giám đốc thẩm số 17/2019/KDTM-GĐT ngày 22/8/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội; Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định giám đốc thẩm số 17/2019/KDTM-GĐT ngày 22/8/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội. Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 103/2018/KDTM-PT ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết, Công ty AP đã cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm Vi bằng số 408/2017/VB-TPLBĐ ngày 02/10/2017 ghi nhận hiện trạng thực tế của tầng 3 nhà số 69, phố BT, thể hiện việc Công ty ST có hành vi cản trở (cắt điện nước, đập phá tài sản) tại tầng 3 nhà số 69, phố BT, việc này đang được Công an quận HBT giải quyết. Ngày 04/8/2016, Tòa án nhân dân quận HBT và Công an quận HBT đã lập Biên bản làm việc, với nội dung: “*Cơ quan điều tra Công an quận HBT đang giải quyết vụ việc xảy ra từ ngày 29/10/2014. Ông Nguyễn Văn S (chủ nhà số 69, phố BT) có hành vi chỉ đạo đập phá tài sản tại nhà số 69 BT, vụ việc trên hiện nay đang trong thời gian giải quyết chưa có hình thức xử lý cuối cùng*”. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải thu thập chứng cứ, đánh giá để làm rõ việc đập phá của Công ty ST có ảnh hưởng, tác động hay không đến việc kinh doanh của Công ty AP tại tầng 3, từ đó xem xét về số tiền thuê nhà Công ty AP phải thanh toán từ ngày 15/4/2014 đến ngày 30/9/2017. Những tài liệu này chưa được xem xét, đánh giá nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn buộc Công ty AP phải thanh toán tiền thuê toàn bộ 3 tầng nhà số 69, phố BT là gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty AP.

[2] Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm khi tuyên buộc Công ty AP phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty ST từ ngày 30/9/2017 đến khi bàn giao nhà, nhưng lại không xem xét đến các khoản tiền mà Công ty AP phải chi phí là tiền máy nổ và tiền xăng để chạy máy phát điện từ ngày 30/9/2017 đến khi bàn giao nhà để tuyên buộc Công ty ST phải thanh toán cho Công ty AP cũng là không đúng.

[3] Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại là có căn cứ. Tòa án cấp giám đốc thẩm quyết định giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm là không có cơ sở. Do đó, có căn cứ chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc

thẩm số 04/QĐKNGĐT-VKS-KDTM ngày 10/6/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 17/2019/KDTM-GĐT ngày 22/8/2019 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội về vụ án kinh doanh, thương mại “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” giữa nguyên đơn là Công ty TNHH ST với bị đơn là Công ty TNHH May Thêu Giây AP; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại TNHH một thành viên ĐD, bà Phạm Thị Lan P, anh Nguyễn Nam TA.

2. Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 103/2018/KDTM-PT ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Vụ 10 VKSNDTC;
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- TAND quận HBT, thành phố Hà Nội
(kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS quận HBT, tp. Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Vụ GDKT II TANDTC (2 bản),
Vụ PC&QLKH, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Bùi Ngọc Hòa