

Bản án số: **412/2021/KDTM-PT**
Ngày: 28/4/2021
V/v: tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hà Thanh Thủy**.

Các Thẩm phán:

1. Ông **Đào Quốc Thịnh**

2. Bà **Trương Thị Quỳnh Trâm**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Phương**-
thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Bà **Phùng Thị Lan** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/4/2021 và ngày 28/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 204/2020/TLPT-KDTM ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 159/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 538/2021/QĐPT-KDTM ngày 22 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 2428/2021/QĐ-HPT ngày 08/3/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển NK**; Địa chỉ trụ sở chính: Số 198 đường MK, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn Huyền hoặc bà Vương Đặng Thùy Dương; Cùng địa chỉ: Phòng G.02 Tòa nhà The Vital Building - số 16 đường Đặng Tất, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền số 01.2020/GUQ ngày 15/01/2020), ông Lê Văn Huyền có mặt, bà Vương Đặng Thùy Dương vắng mặt.

2. *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần LA**; Địa chỉ trụ sở chính: Số 99 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Huỳnh Thị Thu Hà

Địa chỉ: Số 58 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đa Kao, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020), có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Công ty Cổ phần Dịch vụ Điện tử Việt**; Địa chỉ trụ sở chính: Tầng M, Số 30 - 32 đường Yersin, phường Nguyễn Thái Bình, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần dịch vụ Điện tử Việt: Ông Phan Hoàng Phong, sinh năm 1984; (văn bản ủy quyền số 2003/2020/VESCO-GUQ ngày 20/3/2020), có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm :

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất như sau: Công ty cổ phần điện tử Việt (sau đây gọi tắt là Công ty Điện tử Việt) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V909563 cho diện tích 866m² đất tại địa chỉ 99 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty được cấp Giấy phép xây dựng để xây cao ốc văn phòng 12 tầng (tầng trệt có lửng và 11 tầng lầu), 02 tầng hầm và sân thượng. Công ty đã tiến hành xây dựng toà nhà theo đúng quy định và được Sở xây dựng kiểm tra nghiệm thu vào tháng 3/2015. Ngày 24/11/2014, Công ty Điện tử Việt và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển NK (sau đây gọi tắt là Công ty NK) đã ký hợp đồng cho thuê toà nhà số 01/2014/HĐDS để thuê toàn bộ toà nhà trong thời hạn 10 năm. Do không còn nhu cầu thuê nên ngày 01/8/2017, Công ty Điện tử Việt, Công ty NK và Công ty cổ phần LA (gọi tắt là Công ty LA) đã ký thoả thuận chuyển giao hợp đồng thuê theo đó Công ty NK thực hiện chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê cho Công ty LA để tiếp tục thuê toà nhà.

- Ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo hợp đồng thuê toà nhà số 01/2014/HĐDS ngày 24/11/2014 thì Công ty Điện Tử Việt cho Công ty NK thuê toàn bộ cao ốc văn phòng và toàn bộ khuôn viên tại toà nhà số 99 đường MK, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm: 02 tầng hầm đậu xe, tầng trệt, tầng lửng, 11 tầng văn phòng và tầng thượng trong thời hạn 10 năm kể từ ngày ký Hợp đồng để kinh doanh theo mục đích sử dụng phù hợp với quy định tại Hợp đồng thuê và quy định pháp luật. Do không còn nhu cầu thuê nên vào ngày 01/8/2017, Công ty NK, Công ty Điện Tử Việt và Công ty LA ký kết bản “Thỏa thuận chuyển giao Hợp đồng thuê”. Theo đó, Công ty NK thực hiện chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê cho

Công ty LA để tiếp tục thuê tòa nhà số 99 Nguyễn Thị Minh Khai. Ngày 03/8/2017, Công ty NK và Công ty LA đã ký kết Thỏa thuận bổ sung về việc chuyển giao hợp đồng thuê. Căn cứ vào khoản 2.2 Điều 2 của Thỏa thuận bổ sung này, Công ty LA phải thanh toán cho Công ty NK giá chuyển giao là 3.499.251.258 đồng, phương thức thanh toán cụ thể như sau:

+ Giai đoạn 1: Từ ngày 01/10/2017 đến ngày 30/11/2018 (14 tháng), Công ty LA thanh toán cho Công ty NK mỗi 03 tháng một lần với số tiền là 132.485.202 đồng/ tháng.

+ Giai đoạn 2: Từ ngày 01/12/2018 đến ngày 30/11/2019 (12 tháng), Công ty LA thanh toán cho Công ty NK mỗi 03 tháng một lần với số tiền là 137.038.202 đồng/ tháng.

Từ tháng 6/2019 đến nay, Công ty LA ngưng không thanh toán số tiền từ ngày 01/4/2019 đến ngày 30/11/2019 cho Công ty NK với số tiền là 1.205.936.178 đồng mặc dù vẫn hoạt động tại tòa nhà số 99 MK, Quận M. Do đó, Công ty NK khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc: Buộc bị đơn thanh toán giá trị chuyển giao hợp đồng thuê từ ngày 01/4/2019 đến ngày 30/11/2019 với tổng số tiền 1.205.936.178 đồng và trả lãi phát sinh trên số tiền 1.205.936.178 đồng theo mức 1.5%/tháng tính từ ngày 01/4/2019 đến ngày hoàn tất thanh toán. Tạm tính đến thời điểm khởi kiện, lãi phát sinh Công ty LA phải thanh toán là 180.890.426 đồng.

- Ý kiến của bị đơn: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: Công ty LA đã thanh toán đủ giá chuyển giao cho Công ty NK theo thỏa thuận bổ sung về việc chuyển giao Hợp đồng thuê. Tổng số tiền mà Lapen đã thanh toán chưa tính VAT là 2.402.945.637 đồng, số tiền thanh toán tính VAT là 2.643.240.201 đồng. Tuy nhiên, vào các ngày 05/9/2019 và ngày 05/12/2019, Công ty NK đã gửi công văn số 78/2019/CV-NKH, số 134/2019/CV-NKH cho LA để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại của hợp đồng chuyển nhượng thuê giữa các bên. Ngày 10/12/2019, LA đã trả lời các công văn số 78 và 134 của NK nêu rõ: "Số tiền mà NK đề nghị LA thanh toán tại Công văn số 134, LA không có nghĩa vụ thanh toán vì NK chưa bàn giao và LA chưa nhận bàn giao phần tài sản cố định theo thỏa thuận. Biên bản bàn giao mà NK nộp cho Tòa là biên bản bàn giao giữa ba bên (Điện Tử Việt, NK, LA), đây là trang thiết bị phần thuê mà Điện Tử Việt bàn giao cho NK, NK bàn giao lại cho LA và sau này LA bàn giao lại cho Điện Tử Việt theo đúng Thỏa thuận chuyển giao hợp đồng thuê được ký giữa ba bên ngày 01/8/2017 và biên bản bàn giao này không bao gồm phần tài sản tương ứng số tiền 1.077.055.258 đồng.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Việc cho thuê và xác nhận chuyển giao hợp đồng thuê theo 02 giao dịch giữa các bên trình bày dựa trên thỏa thuận và theo quy định pháp luật, Công ty Điện tử Việt đã thực hiện đúng quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Hiện tại, Công ty Điện tử Việt và Công ty LA đang thực hiện hợp đồng cho thuê văn phòng bình thường và đúng thỏa thuận, quy định pháp luật. Giao dịch thuê và cho thuê này không liên quan đến tranh chấp giữa LA và NK nên Công ty Điện tử Việt không có ý kiến và yêu cầu liên quan đến vụ án trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận M phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định, tuân theo pháp luật tố tụng. Về nội dung vụ án: Ngày 24/11/2014, Công ty NK và Công ty Điện tử Việt đã ký kết hợp đồng thuê tòa nhà số 01/2014/1HDDS theo đó Công ty Điện tử Việt cho Công ty NK thuê phần thuê bao gồm toàn bộ cao ốc văn phòng và toàn bộ khuôn viên tại số 99 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, Quận M để kinh doanh. Ngày 01/8/2017, Công ty NK, Công ty Điện tử Việt và Công ty LA ký kết Thỏa thuận chuyển giao Hợp đồng thuê, theo đó, Công ty NK thực hiện chuyển giao toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê cho Công ty LA để tiếp tục thuê tòa nhà số 99 Nguyễn Thị Minh Khai. Ngày 03/8/2017, Công ty NK và Công ty LA đã ký kết thỏa thuận bổ sung về việc chuyển giao hợp đồng thuê. Theo biên bản chuyển giao tòa nhà cho thuê kèm biên bản bàn giao tài sản ngày 03/8/2017 thể hiện Công ty NK đã tiến hành chuyển giao toàn bộ phần thuê tòa nhà 99 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, Quận M và Công ty LA đã đồng ý nhận chuyển nhượng phần thuê cùng trang thiết bị tòa nhà từ NK trong tình trạng hiện hữu và không có ý kiến gì khác. Căn cứ Điều 2.2 của Thỏa thuận bổ sung về việc chuyển giao hợp đồng thuê đã được Công ty NK và Công ty LA ký kết ngày 03/8/2017, hai bên thống nhất giá trị chuyển giao mà Công ty LA phải thanh toán cho Công ty NK là 3.499.251.258 đồng. Trong đó đã bao gồm khoản tiền chênh lệch mà NK được hưởng từ việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của hợp đồng thuê nhà cho LA và giá trị phần tài sản NK đã đầu tư để lại cho LA với trị giá là 1.077.055.258 đồng. Như vậy con số 1.077.055.258 đồng trong thỏa thuận là cơ sở để tính ra tổng số tiền chuyển giao mà hai bên đã thống nhất chứ không phải là một phần tài sản tách riêng mà Công ty NK phải bàn giao cho Công ty LA, ngoài ra trong thỏa thuận cũng không có ràng buộc hay điều kiện nào khác để thanh toán khoản tiền này. Công ty NK đã thực hiện xong việc bàn giao như đã thỏa thuận và công ty LA mới chỉ thanh toán số tiền chuyển giao cho NK đến tháng 3/2019, còn số tiền phải thanh toán từ tháng 4/2019 đến ngày 30/11/2019 với số tiền là 137.038.202 đồng/tháng bao gồm cả thuế VAT là

1.205.936.178 đồng. Bên cạnh đó trong thỏa thuận tại khoản 2.4 Điều 2 hai bên thỏa thống nhất trong trường hợp chậm thanh toán, LA phải thanh toán thêm khoản lãi tương ứng theo lãi suất 1,5% tháng trên số tiền chậm thanh toán do đó yêu cầu Công ty Nguyễn Kim buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn giá trị chuyển giao hợp đồng thuê từ ngày 01/4/2019 đến ngày 30/11/2019 với tổng số tiền 1.205.936.178 đồng, khoản lãi phát sinh theo mức 1.5%/tháng tính từ ngày 01/4/2019 là có cơ sở. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 159/2020/KDTM-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 290 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Căn cứ Điều 13 Nghị định số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK: Buộc Công ty Cổ phần LA có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển NK số tiền gốc và lãi tính đến ngày 30/9/2020 là 1.306.579.941 đồng . Trong đó nợ gốc phát sinh từ biên bản chuyển giao hợp đồng thuê do hai bên xác lập ngày 03/8/2017 là 1.096.305.621 đồng và lãi phát sinh tính đến ngày 30/9/2020 là 210.274.320 đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 09/10/2020, Bị đơn có đơn kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm :

* Bị đơn trình bày: Biên bản thỏa thuận bổ sung ngày 03/8/2017 giữa 2 bên là Công ty NK và Công ty LA với nội dung thỏa thuận về giá chuyển giao và trong giá chuyển giao có thỏa thuận việc chuyển giao các phần tài sản cố định mà Công ty NK đã đầu tư dính tường dính trần dính sàn tại tòa nhà trị giá 1.077.055.258 đồng là một phần không thể tách rời thỏa thuận chuyển giao hợp đồng thuê được ký giữa ba bên là Công ty NK, Công ty LA và Công ty Điện tử Việt vào ngày 03/7/2017. Tại mục 2 của “Biên bản chuyển giao tòa nhà thuê kèm biên bản bàn giao tài sản” do ba bên lập ngày 03/8/2017 thì các bên có thỏa thuận việc Công ty NK chuyển giao cho Công ty LA toàn bộ phần thuê tòa nhà 99 NTMK trong tình trạng hiện hữu theo biên bản bàn giao đính kèm. Theo danh sách trang thiết bị phần thuê tại biên bản bàn giao ngày 03/8/2017 thì không ghi nhận có bàn giao các phần tài sản cố định mà Công ty NK đã đầu tư dính tường dính trần dính sàn tại tòa nhà. Như vậy Công ty NK chưa thực hiện nghĩa vụ bàn giao những tài sản này cho Công ty LA. Ngày 10/12/2019, Công ty LA đã có công văn gửi Công ty NK nêu rõ: "Số tiền mà NK đề nghị LA thanh toán tại Công văn số 134, LA không có nghĩa vụ thanh toán vì NK chưa bàn giao và LA chưa nhận bàn giao phần tài sản cố định theo thỏa thuận". Như vậy Công ty LA yêu cầu Công ty NK phải bàn giao phần tài sản cố định mà NK đã đầu tư gồm những cơ sở vật chất “dính tường, dính trần, dính sàn” tại tòa nhà đúng như thỏa thuận. Tại cấp sơ thẩm Bị đơn có yêu cầu đòi Nguyên đơn phải bàn giao tài sản cố định nhưng bị đơn không biết nên chưa thực hiện thủ tục phản tố. Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn thì yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét buộc Công ty NK phải bàn giao tài sản đã thỏa thuận nêu trên cho Công ty LA cụ thể là hệ thống điện nước, trần la phong, lót gạch sàn mà NK đã đầu tư thi công. Trường hợp Công ty NK không bàn giao thì Công ty LA không đồng ý yêu cầu của Nguyên đơn đòi Bị đơn phải thanh toán khoản tiền 1.077.055.258 đồng là giá trị phần tài sản cố định như đã thỏa thuận.

* Nguyên đơn trình bày: Trong vụ án này Nguyên đơn chỉ khởi kiện đòi Bị đơn thanh toán tiền chuyển giao hợp đồng thuê như thỏa thuận tại Biên bản bổ sung ngày 03/8/2017 chứ không có tranh chấp hợp đồng chuyển giao hợp đồng thuê ba bên như Bị đơn nêu. Theo biên bản bổ sung chuyển giao này thì không có điều khoản nào buộc Nguyên đơn phải lập biên bản bàn giao riêng tài sản “dính tường, dính trần, dính sàn” cho Bị đơn, thực tế Nguyên đơn đã giao toàn bộ cao ốc thuê cho Bị đơn thì mặc nhiên phải hiểu là Bị đơn đã nhận các tài sản này rồi. Nguyên đơn xác định nguyên đơn có đầu tư vào tòa nhà bao gồm chi phí để thi công hệ thống điện nước, trần la phong, lót gạch sàn. Các chi phí thi công đều được thể hiện tại các hợp đồng thi công mà Nguyên đơn ký kết với các đơn vị thi công. Khi chuyển giao cho Bị đơn thì chỉ tính giá trị sử dụng còn lại của khoản đầu tư bao gồm chi phí để thi công hệ thống điện nước, trần la phong, lót gạch sàn là 1.077.055.258 đồng và đưa vào giá chuyển giao tổng cộng là 3.499.251.258 đồng. Mục đích của việc ghi nhận thêm phần giá trị này chỉ để cụ thể hóa thêm giá chuyển giao hợp đồng thuê chứ không phải phần tài sản tách rời. Bị đơn đã trả 2.402.945.637 đồng (chưa có thuế VAT) còn lại 1.096.305.621 đồng (chưa có thuế VAT) không trả nên Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thực hiện

nghĩa vụ thanh toán cho Nguyên đơn theo bản thỏa thuận bổ sung này chứ không tranh chấp hợp đồng. Do vậy không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn. Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn cụ thể: Đơn khởi kiện Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán 1.205.936.178 đồng là khoản tiền có bao gồm cả thuế VAT và tiền lãi tạm tính trên khoản tiền này đến ngày khởi kiện tổng cộng là 1.386.826.604 đồng. Tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm chấp nhận khoản tiền chuyển giao là 1.096.305.621 đồng mà không có thuế VAT. Do vậy Nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm bổ sung khoản thuế VAT trên số tiền 1.096.305.621 đồng để buộc Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn là 1.205.936.178 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

* Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện trình tự thủ tục tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi Bị đơn trả số tiền là 109.601.855 đồng số tiền. Nhưng không tuyên trong phần Quyết định là thiếu sót nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng tuyên bổ sung với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi Bị đơn trả số tiền là 109.601.855 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty NK khởi kiện Công ty LA yêu cầu thanh toán số tiền xuất phát từ thỏa thuận về việc chuyển giao hợp đồng thuê giữa Công ty NK, Công ty LA và Công ty Điện tử Việt. Do vậy đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có trụ sở chính tại Quận M nên Tòa án nhân dân Quận M thành phố Hồ Chí Minh căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b Khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định thẩm quyền giải quyết là có cơ sở.

[1.2] Việc giải quyết vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Điện tử Việt là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2.1] Về trình bày của Bị đơn yêu cầu buộc Công ty NK phải bàn giao tài sản cho Công ty LA cụ thể là hệ thống điện nước, trần la phong, lót gạch sàn mà NK đã đầu tư thi công. Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ nội dung bản “Thỏa thuận bổ sung về việc chuyển giao hợp đồng thuê” được xác lập ngày 03/8/2017 giữa Công ty NK và Công ty LA thì có cơ sở xác định Bản thỏa thuận này là một phần không thể tách rời Bản “Thỏa thuận chuyển giao hợp đồng thuê” được xác lập ngày 03/8/2017 giữa ba bên là Công ty NK, Công ty LA và Công ty Điện tử Việt. Tại khoản 5 Điều 2 của hợp đồng thuê số 01/2014/HDDS ngày 24/11/2014 ký kết giữa Công ty NK và Công ty Điện tử Việt đã ghi nhận: **“khoản đầu tư thi công lót gạch sàn mà Công ty NK tự thi công không quá 2 tỉ đồng sẽ căn trừ vào tiền thuê nhà mà Công ty NK phải trả cho Công ty Điện tử Việt trong 60 tháng kể từ ngày trả tiền thuê”**. Tại khoản f Điều 2.1 của bản “thỏa thuận chuyển giao hợp đồng thuê” được xác lập vào ngày 03/8/2017 giữa ba bên là Công ty NK, Công ty LA và Công ty Điện tử Việt đã ghi nhận : **“ NK đồng ý rằng Vesco (Công ty Điện tử Việt) không phải trả lại tiền đầu tư, thi công lót gạch sàn cho phần diện tích sàn sử dụng tại Phần thuê được nêu trong khoản 5 Điều 2 của hợp đồng thuê số 01/2014/HDDS ngày 24/11/2014. Vào ngày bàn giao 03/8/2017, NK đồng ý bàn giao cho LA toàn bộ các trang thiết bị, trang trí nội thất, ngoại thất dính tường - trần - sàn mà NK đã đầu tư”**. Điều này cho thấy khoản tiền thi công lót gạch sàn tại tòa nhà mà Công ty NK đã đầu tư vào thời điểm ký hợp đồng thuê số 01/2014/HDDS ngày 24/11/2014 với Công ty Điện tử Việt đã thuộc về Công ty Điện tử Việt kể từ thời điểm ba bên ký thỏa thuận chuyển giao hợp đồng thuê. Tại Điều 2.2 của bản “Thỏa thuận bổ sung về việc chuyển giao hợp đồng thuê” thì Công ty NK và Công ty LA đã thỏa thuận giá chuyển giao hợp đồng thuê là 3.499.251.258 đồng trong đó có giá trị phần tài sản đầu tư là 1.077.055.258 đồng bao gồm khoản đầu tư dính tường – dính trần – dính sàn tại tòa nhà. Tại Tòa, Nguyên đơn và Bị đơn đều trình bày xác nhận khoản đầu tư dính tường – dính trần – dính sàn là khoản chi phí để thi công hệ thống điện nước, trần la phong, lót gạch sàn. Theo thỏa thuận “giá chuyển giao” giữa Nguyên đơn và Bị đơn thì giá trị đầu tư chuyển giao cho Bị đơn bao gồm cả giá trị phần lót gạch sàn. Như trên phân tích thì tiền lót gạch sàn mà NK đầu tư đã thuộc quyền sở hữu của Công ty Điện tử Việt. Tại hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện Công ty Điện tử Việt đồng ý việc Nguyên đơn thỏa thuận chuyển giao cho Bị đơn giá trị phần lót gạch sàn này. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn cho rằng Nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền chuyển giao hợp đồng thuê còn lại trong đó có 1.077.055.258 đồng là giá trị tài sản đã khấu hao sử dụng mà Nguyên đơn đã đầu tư nhưng Nguyên đơn chưa bàn giao gồm: hệ thống điện nước, trần la phong, lót gạch sàn tại tòa nhà nên yêu cầu Nguyên đơn phản bàn giao các hạng mục này thì đây được xác định là yêu cầu phản tố của Bị đơn đối với Nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm thì Bị đơn chỉ nêu ý kiến mà chưa thực hiện thủ tục phản tố theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm thì Bị đơn xác định có yêu cầu phản tố và để giải quyết yêu cầu này cần phải thu thập chứng cứ để làm rõ giá trị tiền đầu tư thi công phần lót gạch sàn mà Công ty NK thỏa thuận chuyển

giao cho Công ty LA tại bản thỏa thuận bổ sung được Công ty NK đầu tư trước hay sau ngày ký hợp đồng thuê với Công ty Điện tử Việt, cũng như giá trị tiền đầu tư này có phải là giá trị tiền thi công lát gạch sàn đã thuộc về Công ty Điện tử Việt hay không, để từ đó làm căn cứ xem xét giá trị pháp lý của nội dung thỏa thuận chuyển giao đối với giá trị tiền thi công lát gạch sàn giữa Công ty NK và Công ty LA. Do vậy, để có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đòi Bị đơn phải thanh toán tiền chuyển giao hợp đồng thuê thì yêu cầu phản tố của Bị đơn cần phải được giải quyết trong cùng một vụ án mà nếu tách ra giải quyết trong vụ án khác sẽ không bảo đảm việc giải quyết toàn bộ vụ án khách quan và toàn diện nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các bên đương sự. Do vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm để thực hiện thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố của Bị đơn theo thủ tục chung. Tuy nhiên yêu cầu phản tố này chỉ được đặt ra tại phiên tòa phúc thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm.

[2.2] Về trình bày của Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung khoản thuế VAT trên số tiền chuyển giao còn lại là 1.096.305.621 đồng mà Bị đơn phải thanh toán cho Nguyên đơn. **Xét thấy:** Tại Đơn khởi kiện thì Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán 1.205.936.178 đồng là khoản tiền còn lại của giá trị chuyển nhượng hợp đồng thuê. Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn xác định khoản tiền 1.205.936.178 đồng mà yêu cầu khởi kiện có bao gồm cả thuế VAT. Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Quận M tại phiên tòa sơ thẩm cũng cho rằng 1.205.936.178 đồng là có bao gồm cả thuế VAT. Tuy nhiên tại phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm thì không có nội dung nào giải quyết yêu cầu của Nguyên đơn về khoản tiền thuế VAT. Như vậy có cơ sở để xác định bản án sơ thẩm đã chưa giải quyết hết yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, như nhận định trên thì do hủy bản án sơ thẩm nên nội dung yêu cầu này sẽ được giải quyết lại tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2.3] Về ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bổ sung phần tuyên án với nội dung: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi Bị đơn trả số tiền là 109.601.855 đồng. Tuy nhiên, xét thấy do hủy bản án sơ thẩm nên đề nghị này là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Tuy nhiên như nhận định nêu trên thì do vụ án có tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên không có lỗi của cấp sơ thẩm.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn - Công ty Cổ phần LA. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân Quận M, thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2019/0029801 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, TP. Hồ Chí Minh được hoàn trả lại cho Công ty Công ty Cổ phần LA .

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận M;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Hà Thanh Thủy