

Bản án số: 393/2024/DS-PT
Ngày: 07-5-2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán
khách sạn”.

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 Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Trương Việt Hồng

Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong hai ngày 24 tháng 4 và 07 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê khoán khách sạn”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 752/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1046/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3748/2024/QĐ-HPT ngày 26/3/2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như Y, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 7 Đ, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Đăng L, thuộc Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Bị đơn: Công ty TNHH K

Địa chỉ: 5 Lô C đường H, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Cao Thị H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 1.05 Chung cư TDH Đường F, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phí Thị Bích T, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: B N, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 22/02/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Như Y trình bày:

Ngày 02/8/2016 bà Nguyễn Thị Như Y và Công ty TNHH K (sau đây gọi tắt Công ty K) ký hợp đồng thuê khoán khách sạn tại địa chỉ số E T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh ; thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/8/2016 đến ngày 01/7/2019, giá thuê mỗi tháng là 2.500 USD. Theo hợp đồng, bà Nguyễn Thị Như Y đặt cọc cho Công ty K số tiền là 15.000 USD, tương đương 334.500.000 đồng. Đến ngày 13/3/2017, hai bên ký Phụ lục Hợp đồng thay đổi về nội dung đối với số tiền đặt cọc 15.000 USD thành tiền thế chân và sẽ trả lại cho bên nhận khoán khi bên nhận thuê khoán chấm dứt hợp đồng thuê khoán. Tuy nhiên, sau khi kinh doanh được vài tháng thì lực lượng chức năng kiểm tra và lập biên bản vi phạm do chưa đủ điều kiện kinh doanh khách sạn. Ngày 14/3/2017, bà Nguyễn Thị Như Y thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn do đang gặp khó khăn về kinh tế.

Nay bà Nguyễn Thị Như Y yêu cầu Công ty K hoàn trả số tiền thế chân là 15.000 USD (tương đương 334.500.000 đồng) cùng với lãi chậm trả từ ngày bàn giao khách sạn 23/5/2017 theo lãi suất do pháp luật quy định với mức lãi suất 10%/năm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Như Y xin rút lại yêu cầu buộc Công ty K trả lãi chậm thanh toán, chỉ yêu cầu Công ty K trả lại tiền cọc là 334.500.000 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH K trình bày:

Hợp đồng thuê khoán khách sạn giữa bà Nguyễn Thị Như Y và Công ty K được ký kết vào năm 2016, thời điểm đó bà Phí Thị Bích T là người đại diện theo pháp luật của Công ty K. Các giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Như Y và Công ty K không được bà T hạch toán vào sổ sách của Công ty K và bà T cũng không thông báo các giao dịch có liên quan khi bàn giao Công ty K. Do đó, Công ty K không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Như Y.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phí Thị Bích T nhiều lần nhưng bà T đều vắng mặt. Do đó Tòa án đã tiến hành thủ tục tổng đạt giấy triệu tập đối với bà T theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 752/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị Như Y: Buộc Công ty TNHH K hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Như Y số tiền 334.500.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2023, Công ty K kháng cáo cho rằng Hợp đồng thuê khoán khách sạn ngày 02/8/2016 giữa Công ty K với bà Nguyễn Thị Như Y là giao dịch giữa cá nhân bà T với bà Như Y, không liên quan đến Công ty K. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Như Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ý kiến của bà Cao Thị H đại diện Công ty K: Hợp đồng thuê khoán khách sạn ngày 02/8/2016 giữa Công ty K với bà Nguyễn Thị Như Y là giao dịch giữa cá nhân bà T với bà Như Y, không liên quan đến Công ty K. Số tiền 15.000 USD (tương đương 334.500.000 đồng) do cá nhân bà T nhận không hạch toán vào sổ sách Công ty K. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Như Y.

- Ý kiến của Luật sư Lê Đăng L1 và bà Như Y: Hợp đồng thuê khoán khách sạn ngày 02/8/2016 do bà Phí Thị Bích T ký tên đóng dấu của Công ty K. Tòa án cấp sơ thẩm buộc hoàn trả cho bà Như Y số tiền 334.500.000 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Hợp đồng thuê khoán khách sạn ngày 02/8/2016 giữa Công ty K với bà Nguyễn Thị Như Y do bà T ký tên đóng dấu Công ty K nhưng trên thực tế Khách sạn Thanh Hằng không thuộc quyền quản lý của Công ty K, bà T nhận số tiền 15.000 USD (tương đương 334.500.000 đồng) nhưng không hạch toán vào sổ sách của Công ty K. Khi chuyển nhượng Công ty K cho ông Huỳnh C hai bên không có thỏa thuận về nghĩa vụ trả số tiền 15.000 USD (tương đương 334.500.000 đồng). Như vậy, trên thực tế Hợp đồng thuê khoán khách sạn ngày 02/8/2016 là giao dịch giữa cá nhân bà T với bà Như Y, không liên quan đến Công ty K. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Như Y.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Như Y rút yêu cầu buộc Công ty TNHH K thanh toán tiền lãi. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ là thiếu sót. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Như Y về việc yêu cầu Công ty TNHH K thanh toán tiền lãi.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà T được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305435171 đăng lần đầu ngày 19 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 1, ngày 05 tháng 02 năm 2015, Công ty TNHH K có 02 thành viên, gồm bà Phí Thị Bích T và ông Nguyễn Tuấn A. Bà T là người đại diện theo pháp luật.

[3] Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305435171 đăng lần đầu ngày 19 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 5, ngày 12 tháng 4 năm 2024, Công ty TNHH K có 03 thành viên, gồm ông Huỳnh T1, bà Nguyễn Thị Bạch L2 và bà Phạm Thị Bạch S. Ông Huỳnh T1 người đại diện theo pháp luật.

[4] Theo Hợp đồng thuê khoán khách sạn ngày 02/8/2016, Công ty K khoán cho bà Nguyễn Thị Như Y quản lý điều hành Khách sạn T3 tại đại chỉ số 5 T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá thuê là 2.500USD/tháng. Bà Nguyễn Thị Như Y đặt cọc 06 tháng tiền thuê nhà với số tiền là 15.000 USD.

Ngày 13/3/2017 bà Nguyễn Thị Như Y và Công ty K ký Phụ lục Hợp đồng thuê khoán khách sạn thay đổi nội dung thỏa thuận về khoản tiền đã đặt cọc như sau: *“Trong thời gian bên nhận thuê khoán không được đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán khách sạn (ngoại trừ trong các trường hợp bất khả kháng). Trong trường hợp bên B đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán khách sạn thì phải báo trước cho bên giao khoán khách sạn ba tháng (03 tháng) để bên giao khoán khách sạn có thời gian sắp xếp, giao khoán cho người khác và trả lại tiền thế chân (chứ không phải tiền đặt cọc) mà bên nhận khoán đã giao số tiền cho bên giao khoán là 15.000 USD (Mười lăm ngàn đô la Mỹ)”*.

[4] Ngày 14/3/2017 bà Nguyễn Thị Như Y thông báo chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn do đang gặp khó khăn về kinh tế. Mặc dù, chưa hết thời hạn báo trước 03 tháng nhưng phía Công ty K đã tự ý lấy lại Khách sạn T3 và bàn giao nhà số E T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho chủ sở hữu vào ngày 23/5/2017.

[5] Theo Công văn trả lời của Phòng Tài chính – Kế hoạch Ủy ban nhân dân Quận A1 thì Khách sạn T3 tại địa chỉ số E T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký hoạt động theo Giấy chứng đăng ký hộ kinh doanh với chủ hộ là Bùi Minh T2. Trong khi căn nhà số E T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Phí Thị Bích T thuê của ông Trần Quốc H1 và bà Lê Thị N theo Hợp đồng thuê nhà ngày 02/7/2014 và Hợp đồng thanh lý hợp đồng thuê nhà ngày 22/5/2017. Như vậy, Khách sạn T3 không phải cơ sở kinh doanh của Công ty K, điều này phù hợp với lời thừa nhận của đại diện Công ty K.

[6] Do đó, Hợp đồng thuê khoán khách sạn ngày 02/8/2016 giữa Công ty K với bà Nguyễn Thị Như Y vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy

định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

[7] Xét, Hợp đồng thuê khoán khách sạn ngày 02/8/2016 do bà Phí Thị Bích T ký tên đóng dấu của Công ty K. Tuy nhiên, trên thực tế Khách sạn T3 không phải cơ sở kinh doanh của Công ty K mà do cá nhân bà T thuê của ông Trần Quốc H1 và bà Lê Thị N. Quá trình thực hiện hợp đồng, cá nhân bà T đã nhận của bà Như Y số tiền 15.000 USD nhưng không hạch toán vào sổ sách của Công ty K, Công ty K không xuất phiếu thu tiền.

Ngày 30/01/2019 bà Phí Thị Bích T ký Hợp đồng sang nhượng Công ty K cho ông Huỳnh C. Hợp đồng không có thỏa thuận nào liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đối với Khách Sạn T3. Phía bà T không bàn giao cho ông Huỳnh C số tiền 15.000 USD (tương đương 334.500.000 đồng).

Do Công ty K không phải là bên chiếm hữu, sử dụng số tiền 334.500.000 đồng nên không có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Như Y theo quy định tại Điều 579 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty K hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Như Y số tiền 334.500.000 đồng là không phù hợp với các tình tiết khách quan trong vụ án.

[8] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Như Y rút yêu cầu buộc Công ty TNHH K thanh toán tiền lãi. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ là thiếu sót. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Như Y về việc yêu cầu Công ty TNHH K thanh toán tiền lãi.

[9] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Như Y về việc yêu cầu Công ty K hoàn trả số tiền 334.500.000 đồng.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Về án phí: Căn cứ Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết 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.

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Như Y phải chịu án phí sơ thẩm là 16.725.000 đồng;

Công ty K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 579 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).
- 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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH K, sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Như Y về việc yêu cầu Công ty TNHH K hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Như Y số tiền 334.500.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Như Y về việc yêu cầu Công ty TNHH K thanh toán tiền lãi.

3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Như Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.725.000 đồng. trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.617.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0041616 ngày 04 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, bà Như Y phải nộp thêm 7.108.000 đồng.

Hoàn trả cho Công ty K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0022288 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b và 9 luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Phú Nhuận;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Phú Nhuận;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Uông Văn Tuấn