

**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: 141/2024/KDTM-PT

Ngày: 03/6/2024

V/v tranh chấp về bồi thường thiệt hại
do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng

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:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Bà Mai Thị Thanh Tú

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Ngọc Thy Thơ

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*
Ông Tôn Mạnh Hùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 5 và ngày 03 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 68/2024/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp về bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng”.

Do Bản án sơ thẩm số 25/2023/KDTM-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1539/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 03 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 5601/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 04 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 7146/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H; Địa chỉ: 4 T, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thị Kim Q, sinh năm 1996; Địa chỉ: VP A, 13 lầu 9 tòa nhà C, số A đường S, xa lộ H, phường A, TP., Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020) – có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Bích C là Luật sư của Công ty L; VP 12, 13 lầu 9 tòa nhà C, số A đường S, xa lộ H, phường A, TP., Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt ngày 15/5/2024; vắng mặt ngày 03/6/2024

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H; Trụ sở: D T, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Đình Bửu M**, sinh năm 1985; Địa chỉ: **D T, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**. Là người đại diện ủy quyền của bị đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020) – có mặt

Người kháng cáo: **Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H**;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 20/11/2018 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn **Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H** trình bày:

Năm 1977, **Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H** (nay viết tắt là **Công ty T2**) nhận chuyển nhượng căn nhà số **G T, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh** của ông **Nguyễn Văn H** (có xác nhận mua bán). Năm 1996 căn nhà này được xác lập thuộc sở hữu nhà nước và được giao cho **Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H** (nay viết tắt là **Công ty K**).

Kể từ khi nhà 72/4 **Trần Quốc T** được giao cho Công ty kinh doanh nhà quản lý, **Công ty T2** và Công ty kinh doanh nhà ký Hợp đồng thuê nhà theo từng thời điểm để thuê. Ngày 11/06/2012, **Công ty T2** và **Công ty K** tiến hành ký kết Hợp đồng thuê nhà số 182/HĐTĐN-KD). Theo đó, tại Điều 6 Hợp đồng quy định Công ty kinh doanh nhà có trách nhiệm giải quyết sửa chữa các hư hỏng về kết cấu nhà khi có yêu cầu hoặc nhận được thông báo của **Công ty T2** để đảm bảo an toàn sử dụng.

Trong quá trình sử dụng, từ năm 2013, hiện trạng nhà đã xuống cấp trầm trọng, hư hỏng rất nặng, mái thấm dột, khung nhà mục nát, cầu thang bị rỉ sét, hệ thống điện nước và nền nhà bị hư hỏng,... không thể tiếp tục sử dụng được nữa và có nguy cơ bị sập đổ bất kỳ lúc nào, nếu không sửa chữa kịp thời sẽ gây nguy hiểm đến tính mạng con người và tài sản. Trước tình hình đó, **Công ty T2** đã rất nhiều lần có văn bản gồm: Công văn số 38/CV- CPĐM ngày 01/04/2013, Công văn số 44/CV-CPĐM ngày 06/05/2013, Công văn số 169/CV-CPĐM ngày 19/11/2014 gửi cho Công ty kinh doanh nhà và các cơ quan chức năng đề nghị cho **Công ty T2** được sửa chữa, cải tạo để tiếp tục sử dụng bằng nguồn kinh phí của công ty.

Phía Công ty kinh doanh nhà cũng đã nhiều lần khảo sát, ghi nhận hiện trạng của căn nhà bằng rất nhiều biên bản làm việc vào ngày 05/02/2013, 10/04/2013, 09/12/2014...Tuy nhiên, ngày 25/03/2013 **Công ty K** có Công văn số 0753/QLKDN-KHĐT không đồng ý cho **Công ty T2** sửa chữa, nâng cấp căn nhà nêu trên và có ý kiến đối với các hạng mục hư hỏng nếu công ty có nhu cầu sửa chữa theo hiện trạng để phục vụ sử dụng thì liên hệ Phòng Kế hoạch Đầu tư – **Công ty Quản lý Nhà Thành phố H** để được hướng dẫn. Thực hiện theo Công văn số 0573 của Công ty kinh doanh nhà, **Công ty T2** đã liên hệ và có văn bản xin ý kiến để thực hiện việc sửa chữa nhưng Công ty kinh doanh nhà lại cố ý không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng và các văn bản trên, gây cản trở cho **T1** sửa chữa nhà, có thái độ thoái thác, không hợp tác. Hành vi này của **Công ty K** đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh, thiệt hại nặng nề về tài sản và nhân lực của **Công ty T2**. Cụ thể:

Thứ nhất, đối với khoản tiền thiệt hại 1.357.958.000 đồng liên quan đến trợ cấp thôi việc và đóng bảo hiểm xã hội trong thời gian ngừng việc cho người lao động. Do căn nhà bị hư hỏng nặng, xuống cấp nghiêm trọng nên **Công ty T2** buộc phải tạm ngưng hoạt động kinh doanh để tránh các nguy hiểm đến tính mạng và tài sản. Trong thời gian chờ đợi sửa chữa các hư hỏng, công ty vẫn phải đóng bảo hiểm xã hội cho người lao động. Tuy nhiên, thời gian tạm ngưng hoạt động kinh doanh ngày càng kéo

dài, tình hình tài chính không đủ chi trả cho nhân viên nên công ty phải cho hàng chục lao động nghỉ việc và chi trả trợ cấp thôi việc.

Thứ hai, đối với khoản tiền thiệt hại 3.756.141.621 đồng liên quan đến tiền thuê nhà từ 06/9/2013 – 14/3/2017. Mặc dù không sử dụng được căn nhà nêu trên nhưng chúng tôi vẫn phải trả khoản tiền thuê nhà hàng tháng.

Nhận thấy Công ty K vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng thuê nhà số 182/HĐTN-KD ngày 11/06/2012 nên Công ty T2 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty kinh doanh nhà phải bồi thường số tiền 5.114.099.621 đồng gồm:

Tiền trả trợ cấp thôi việc và đóng bảo hiểm xã hội ngừng việc cho các cán bộ công nhân viên nghỉ việc (tiền chi trả trợ cấp thôi việc và số tiền đóng BHXH trong thời gian ngừng việc) là 1.357.958.000 đồng;

Tiền thuê nhà tính từ ngày 06/9/2013 – 14/3/2017 là 3.756.141.621 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty kinh doanh nhà trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty T2.

Tại Bản án sơ thẩm số 25/2023/KDTM-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng thuê nhà số 182/HĐTN-KD ngày 11/06/2012 là 5.114.099.621 đồng gồm:

Tiền trả trợ cấp thôi việc và đóng bảo hiểm xã hội ngừng việc cho các cán bộ công nhân viên nghỉ việc (tiền chi trả trợ cấp thôi việc và số tiền đóng Bảo hiểm xã hội trong thời gian ngừng việc) là 1.357.958.000 đồng;

Tiền thuê nhà tính từ ngày 06/9/2013 – 14/3/2017 là 3.756.141.621 đồng.

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

Ngày 28/8/2023 Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, trái quy định pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

** Tại phiên tòa Phúc thẩm:*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H trình bày nội dung kháng cáo: Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại toàn bộ vụ án và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn giữ nguyên nội dung đã trình bày và các căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện như đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Cụ thể xác định Công ty K vi phạm Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà số 182/HĐTN-KD ngày 11/06/2012 khi đã không thực hiện trách nhiệm sửa chữa nhà cho thuê theo yêu cầu của nguyên đơn. Do căn nhà bị hư hỏng nặng, xuống cấp nghiêm trọng nên nguyên đơn buộc phải tạm ngưng hoạt động kinh doanh để tránh các nguy hiểm đến tính mạng và tài sản. Trong thời gian chờ đợi sửa chữa các hư hỏng,

công ty vẫn phải đóng bảo hiểm xã hội cho người lao động và chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động, đồng thời phải trả tiền thuê nhà trong thời gian không sử dụng. Nguyên đơn yêu cầu Công ty kinh doanh nhà phải bồi thường số tiền 5.114.099.621 đồng gồm:

Tiền trả trợ cấp thôi việc và đóng bảo hiểm xã hội ngừng việc cho các cán bộ công nhân viên nghỉ việc (tiền chi trả trợ cấp thôi việc và số tiền đóng BHXH trong thời gian ngừng việc) là 1.357.958.000 đồng;

Tiền thuê nhà tính từ ngày 06/9/2013 – 14/3/2017 là 3.756.141.621 đồng

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H trình bày: Trong quá trình sử dụng nhà, Công ty T2 đã không thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ dẫn đến nợ tiền thuê nhà tồn đọng và kéo dài. Việc này đã vi phạm Điều 7 của Hợp đồng thuê nhà số 181/HĐTN-KD ngày 11/06/2012. Công ty K đã nhiều lần tạo điều kiện để đơn vị sửa chữa nhà theo hiện trạng sau khi đơn vị thanh toán nợ hoặc có phương án thanh toán nợ phù hợp, tuy nhiên đơn vị không thực hiện. Đối với, việc đề nghị được tháo dỡ nhà cũ làm lại (thay đổi hiện trạng nhà) của Công ty T2 cũng đã được Công ty kinh doanh nhà báo cáo Sở T3 (là cơ quan quản lý tài sản thuộc sở hữu nhà nước) để xin chỉ đạo xử lý nhưng chưa được hồi đáp. Do đó, Công ty kinh doanh nhà không có cơ sở để giải quyết việc xin sửa chữa thay đổi hiện trạng theo đề nghị của Công ty T2. Đối với các hư hỏng nhỏ như thấm dột, sàn bị mối theo ghi nhận tại các biên bản khảo sát thì theo quy định của hợp đồng phía Công ty T2 tự bỏ kinh phí sửa chữa không cần có sự đồng ý của Công ty kinh doanh nhà. Công ty kinh doanh nhà không đồng ý toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị bác kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Xét đơn kháng cáo còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức đúng quy định. Nội dung kháng cáo của Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H là không có cơ sở nên đề nghị bác toàn bộ kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, ý kiến trình bày của người kháng cáo và các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của pháp luật Tố tụng.

[2] Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Về phạm vi kháng cáo: Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H

[5] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên: nguyên đơn là Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H và bị đơn Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H ký kết với nhau đồng thuê nhà số 182/HĐTĐ-KD ngày 11/06/2012 (gọi tắt là Hợp đồng thuê nhà) có thời hạn thực hiện từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/03/2013 và Phụ lục số 252/ĐC-HĐTĐ ngày 10/10/2013 gia hạn thời hạn thuê đến hết ngày 31/12/2014. Các bên đều xác nhận Hợp đồng thuê nhà đã chấm dứt thực hiện, việc giao trả nhà thuê và trả tiền thuê còn thiếu đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực thi hành (bản án số 25/2023/KDTM-ST ngày 21/8/2023 của Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh). Nguyên đơn là bên thuê nhà khởi kiện bị đơn là bên cho thuê nhà để yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh trong thời gian thực hiện hợp đồng do có hành vi vi phạm Hợp đồng thuê nhà, cụ thể là vi phạm khoản 6.1 Điều 6 Hợp đồng thuê nhà do trong thời gian thực hiện hợp đồng thì nhà thuê bị xuống cấp, hư hỏng nặng, nguyên đơn đề nghị sửa chữa nhưng không được bị đơn chấp nhận nên nhà không sử dụng được, nguyên đơn bị thiệt hại do không sử dụng được căn nhà thuê, vì vậy yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại xảy ra từ ngày 06/9/2013 – 14/3/2017 với tổng số tiền là 5.114.099.621 đồng, gồm có thiệt hại do nhân viên nghỉ việc nhưng vẫn hưởng lương và chế độ bảo hiểm là 1.357.958.000 đồng và thiệt hại do không sử dụng nhà nhưng phải trả tiền thuê nhà trong thời gian này là 3.756.141.621 đồng. Bị đơn không thừa nhận có vi phạm hợp đồng như nguyên đơn trình bày, bởi vì: việc nguyên đơn đề nghị được tháo dỡ nhà cũ làm lại (thay đổi hiện trạng nhà) đã được bị đơn báo cáo Sở T3 (là cơ quan quản lý tài sản thuộc sở hữu nhà nước) để xin chỉ đạo xử lý nhưng chưa được hồi đáp, nên nguyên đơn không có cơ sở để giải quyết việc xin sửa chữa thay đổi hiện trạng theo đề nghị của bị đơn; Đối với các hư hỏng như thấm dột, sàn bị mối theo ghi nhận tại các biên bản khảo sát thì theo quy định của hợp đồng phía nguyên đơn tự bỏ kinh phí sửa chữa không cần có sự đồng ý của bị đơn.

[6] Về áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng nên căn cứ các quy định trong Hợp đồng thuê nhà và các quy định bồi thường thiệt hại của Luật Thương mại để giải quyết. Theo đó, Điều 303 Luật Thương mại quy định về Căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại như sau: “trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh khi có đủ các yếu tố sau đây: 1. Có hành vi vi phạm hợp đồng; 2. Có thiệt hại thực tế; 3. Hành vi vi phạm hợp đồng là nguyên nhân trực tiếp gây ra thiệt hại.”

[7] Về chứng cứ do nguyên đơn xuất trình: Đã được cấp sơ thẩm ghi nhận tại biên bản phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 23/03/2023 gồm: Công văn số 38/CV-CPĐM ngày 01/4/2013, Công văn 44/CV-CPĐM ngày 06/5/2013, Công văn số 169/CV-CPĐM ngày 19/11/2014 về sửa chữa, nâng cấp nhà do nguyên đơn phát hành gửi bị đơn, biên bản v/v khảo sát hiện trạng ngày 05/02/2013, ngày 10/04/2013, ngày 09/12/2014, Công văn số 0753/QLKDN-KHDT ngày 25/03/2013 do bị đơn phát hành gửi nguyên đơn. Các tài liệu này đều được các bên đương sự thừa nhận nên được xác định là chứng cứ vụ án theo quy định tại Điều 93, Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7.1] Tại các công văn số 38/CV-CPĐM ngày 01/4/2013, công văn 44/CV-CPĐM ngày 06/5/2013, công văn 169/CV-CPDM ngày 19/11/2014 đều có nội dung nguyên đơn thông báo cho bị đơn về tình trạng nhà thuê: “bị hư hỏng nặng, xuống cấp trầm trọng như tường thấm ố, sàn gỗ mối mọt, mái tôn dột nát, khung gỗ mục nát và thép bị rỉ sét (...) có nguy cơ đổ sập không biết lúc nào, không thể tiếp tục sử dụng

được nữa. Công ty chúng tôi đã tạm ngưng hoạt động trong thời gian dài (...). Đề nghị (...) đập bỏ hiện trạng cũ làm lại nhà tạm đà khung kèo, cột bằng sắt (...)

[7.2] Tại Công văn số 0753/QLKDN-KHDT ngày 25/03/2013 có nội dung bị đơn trả lời đề nghị sửa nhà của nguyên đơn: “Nhà số G T, phường H, Quận C (có cấu trúc biệt thự song lập 02 tầng) là tài sản thuộc sở hữu nhà nước do Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố H quản lý (...) Công ty Cổ phần Điện máy thành phố H đề nghị đập bỏ hiện trạng cũ làm lại... sẽ làm thay đổi toàn bộ hiện trạng kết cấu và tăng diện tích sử dụng nhà. Do vậy, Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố H không thể giải quyết (...) Đối với hạng mục hư hỏng như mái bị dột, tường trần bị thấm ố, sàn gỗ bị mối mọt, (...) nếu có nhu cầu sửa chữa theo hiện trạng sử dụng có thể liên hệ Phòng kế hoạch đầu tư - Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố H để được hướng dẫn cụ thể.”

[7.3] Tại các biên bản ghi nhận hiện trạng nhà thuê ngày 05/02/2013, ngày 10/4/2013, ngày 09/12/2013 đều có ghi nhận nhà thấm, dột, hư hỏng, xuống cấp ở nhiều vị trí.

[8] Nhận định của Hội đồng xét xử:

[8.1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà khi không đồng ý cho nguyên đơn thực hiện việc sửa chữa nhà thuê. Hội đồng xét xử nhận thấy tại Điều 6 Hợp đồng thuê nhà số 182/HĐTN-KD ngày 11/06/2012 quy định: “Trách nhiệm của Bên A: Giải quyết sửa chữa các hư hỏng về kết cấu nhà khi có yêu cầu..., Giải quyết thỏa thuận cho bên B tự sửa chữa lắp đặt trang thiết bị..., Kiểm tra định kỳ 06 tháng 01 lần tình hình sử dụng nhà, tình trạng hư hỏng nhà...; đồng thời tại khoản 7.9 Điều 7 Hợp đồng quy định: “Trách nhiệm của Bên B: Trong thời gian sử dụng, bên B... thường xuyên kiểm tra phát hiện kịp thời hư hỏng để đề nghị bên A sửa chữa đảm bảo an toàn sử dụng, đối với các hư hỏng nhỏ bên thuê tự khắc phục... Những trường hợp... tình trạng nhà hư hỏng đặc biệt nghiêm trọng nguy hiểm cho việc sử dụng, bên B phải kịp thời thông báo cho bên A... tạm thời ngưng sử dụng và bên B phải đình chỉ ngay mọi hoạt động tại nhà thuê”; Và tại khoản 8.3 Điều 8 Hợp đồng quy định: “Hợp đồng sẽ được chấm dứt và bên B phải giao trả nhà trống cho bên A trong các trường hợp sau: a. Hợp đồng hết hạn; b. Khi có sự cố xảy ra hoặc nhà hư hỏng nặng có nguy cơ sụp đổ; (...)”. Nhận thấy, đối với các hư hỏng của nhà thuê như trình bày của nguyên đơn là có thật, đã được nguyên đơn thông báo cho bị đơn và phía bị đơn cũng đã có văn bản trả lời cho biết về việc không đồng ý đề xuất phá bỏ hiện trạng cũ để làm lại do là tài sản thuộc sở hữu nhà nước, thông báo này đã được phía bị đơn đưa ra vào ngày 25/03/2013 tức là trước khi kết thúc thời hạn thuê theo hợp đồng vào ngày 31/03/2013. Như vậy, khi thời hạn hợp đồng kết thúc nguyên đơn đã đưa ra yêu cầu sửa chữa nhà nhưng không được bị đơn chấp nhận, nhưng sau đó vẫn thỏa thuận ký phụ lục để gia hạn hợp đồng từ ngày 01/4/2013 đến ngày 31/12/2014 rồi sau đó lại lấy lý do bị đơn không đồng ý sửa chữa nhà để yêu cầu bồi thường thiệt hại là không hợp lý. Đồng thời, theo quy định tại điểm b khoản 8.3 Điều 8 Hợp đồng thuê nhà thì trường hợp “nhà hư hỏng đến mức có nguy cơ đổ sập không biết lúc nào và không thể tiếp tục sử dụng được nữa” như lời trình bày của nguyên đơn là thuộc trường hợp hợp đồng sẽ bị chấm dứt thực hiện và nguyên đơn phải giao trả nhà thuê, do vậy trong trường hợp này bị đơn không đồng ý để nguyên đơn phá bỏ làm lại nhà thuê là không trái với quy định tại các Điều 6, 7 và 8 của Hợp đồng thuê nhà. Nguyên đơn cho rằng bị đơn từ chối sửa nhà nên vi phạm hợp đồng là không phù hợp với các

quy định của hợp đồng đã ký, do vậy lời trình bày này là không có cơ sở.

[8.2] Điều 303 Luật Thương mại quy định trách nhiệm bồi thường thiệt hại chỉ phát sinh khi có đủ 03 yếu tố là: Có hành vi vi phạm hợp đồng; Có thiệt hại thực tế; Hành vi vi phạm hợp đồng là nguyên nhân trực tiếp gây ra thiệt hại. Do nguyên đơn đã không chứng minh được bị đơn có hành vi vi phạm hợp đồng là một trong 3 yếu tố làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại của bị đơn. Vì vậy xét thấy không cần thiết phải xem xét đánh giá các thiệt hại mà nguyên đơn trình bày.

[9] Như vậy, những nội dung kháng cáo của phía nguyên đơn đã nêu tại cấp phúc thẩm là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bản án sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[10] Về án phí: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 148, Điều 271, Điều 273, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 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:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng thuê nhà số 182/HĐTN-KD ngày 11/06/2012 là 5.114.099.621 đồng gồm:

Tiền trả trợ cấp thôi việc và đóng bảo hiểm xã hội ngừng việc cho các cán bộ công nhân viên nghỉ việc (tiền chi trả trợ cấp thôi việc và số tiền đóng Bảo hiểm xã hội trong thời gian ngừng việc) là 1.357.958.000 đồng;

Tiền thuê nhà tính từ ngày 06/9/2013 – 14/3/2017 là 3.756.141.621 đồng.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H chịu 113.114.100 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.557.050 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0021596 ngày 18/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H còn phải nộp số tiền 56.557.050 đồng.

3. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Điện máy Thành phố H phải chịu số tiền là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0000900 ngày 21/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3, 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 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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 3;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS Quận 3 ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Ngô Thanh Nhân

