

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 16/2024/KDTM-GĐT

Ngày: 17/6/2024

V/v: *Tranh chấp tiền thuê nhà.*

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Ủy ban Thẩm phán gồm có: 08 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường, Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa theo sự uỷ nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy – Kiểm sát viên.

Ngày 17/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh, thương mại về “*Tranh chấp tiền thuê nhà*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM.

Địa chỉ: 49 TQT, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Trọng T1 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang T2, sinh năm 1966 và ông Đinh Bửu M, sinh năm 1985.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Xây lắp P.

Địa chỉ: 495/3 KP7, thị trấn NB, huyện NB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T3 - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Huy N, sinh năm 1963.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM trình bày: Nhà đất số 232, NTT do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM (trước đây là Công ty quản lý kinh doanh nhà HCM) quản lý đã cho Công ty Cổ phần Xây lắp P thuê sử dụng 1 phần diện tích theo Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD ngày 29/05/2003, Phụ lục điều chỉnh số 269/ĐC-HĐTN ngày 19/9/2005, Thông báo thu tiền thuê nhà số 9082/QLKDN-KD ngày 26/9/2006 (giá thuê là 28.945.891 đồng/tháng) và Thông báo thu tiền thuê nhà số 2565/QLKDN-KD ngày 31/3/2010 (giá thuê năm 2008 là 50.000.000 đồng/tháng và năm 2009 trở về sau là 52.000.000 đồng/tháng).

Tính đến ngày 30/9/2015 (ngày bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân Quận B quản lý để xây dựng trường tiểu học theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đơn vị còn nợ như sau:

Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là 252.649.308 đồng.

Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là 1.867.382.829 đồng.

Phạt chậm trả là 24.284.968 đồng.

Tổng cộng: 2.144.317.105 đồng.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả toàn bộ số nợ trên 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Xây lắp P trình bày: Ngày 29/5/2003, Công ty Cổ phần Xây lắp P và Công ty TNHH MVT Quản lý Kinh doanh nhà HCM có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 346/TN/HĐTN-KD, theo đó, Công ty P (là Bên thuê) và Công ty Kinh doanh nhà HCM (là Bên cho thuê), giá thuê là 26.126.248 đồng/tháng, kể từ ngày 19/09/2005 điều chỉnh theo Phụ lục hợp đồng số 269/ĐC-HĐTN là 27.254.000 đồng/tháng, thời hạn thuê nhà là 05 năm, từ ngày 01/07/2003 đến ngày 30/06/2008. Khi ký kết, hai bên không công chứng hợp đồng nêu trên.

Ngày 19/09/2005, trên cơ sở đồng thuận và thống nhất và bằng Phụ lục hợp đồng số 269/ĐC-HĐTN, hai bên ký đồng ý tăng số tiền thuê nhà từ 26.126.248 đồng/tháng lên 27.254.000 đồng/tháng.

Ngày 26/09/2006, bên cho thuê nhà muốn tăng tiền thuê nhà và gửi Thông báo số 9082/QLKDN-KD cho bên thuê tăng tiền thuê nhà từ 27.254.000 đồng/tháng lên 28.945.981 đồng/tháng (áp dụng từ 01/08/2006), bên thuê nhà xét thấy mức tăng phù hợp nên đồng ý thanh toán giá thuê mới theo thông báo

này. Mặc dù hai bên không ký kết Phụ lục tăng giá thuê cho đợt này nhưng việc tăng giá cũng trên cơ sở đồng thuận, tự nguyện và đúng luật.

Kể từ tháng 08/2008, nguyên đơn đơn phương đưa ra mức giá mới thông qua các văn bản sau: Thông báo số 4693/QLKDN-KD ngày 28/08/2008, Thông báo số 5274/QLKDN-KD ngày 17/10/2008.... Với các thông báo trên, Công ty P không đồng ý nên ngày 23/10/2008 Công ty P có Công văn số 614/XL3-TCHC đề nghị xem xét lại mức giá thuê cho phù hợp và vẫn thanh toán đều đặn theo giá cũ là 28.945.981 đồng/tháng. Công ty Kinh doanh nhà HCM có Thông báo số 5906/QLKDN-KD trả lời Công văn số 614/XL3-TCHC và không chấp nhận đề xuất giá mới của Công ty P nhưng vẫn nhận tiền thuê nhà với mức giá trên.

Việc Công ty Kinh doanh nhà HCM đơn phương ra các Công văn thông báo mức giá thuê nhà mới và xem đó là hợp đồng mới buộc Công ty Cổ phần Xây lắp P thanh toán là trái với nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận trong Bộ luật Dân sự, Công văn thông báo chỉ xem là một lời đề nghị, chưa có giá trị pháp lý khi không có sự chấp thuận của phía Công ty Cổ phần Xây lắp P. Do đó, việc Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM yêu cầu Công ty Cổ phần Xây lắp P thanh toán toàn bộ số nợ là 2.142.631.680 đồng là không có cơ sở.

Ngày 13/09/2012, bị đơn có Công văn số 360/XL3-TCNS trả lời Biên bản làm việc ngày 19/07/2012 về việc sử dụng nhà 232 NTT, Phường 13, Quận B gửi đến nguyên đơn với nội dung không chấp thuận việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ do chênh lệch giá thuê và tiền phạt do chậm thanh toán từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/03/2012.

Từ những quan điểm trên, bị đơn không đồng ý thanh toán khoản tiền theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 26/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022, Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM.

Buộc Công ty Cổ phần Xây lắp P thanh toán toàn bộ số nợ là 2.144.317.105 đồng cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM, gồm:

Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là 252.649.308 đồng.

Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là 1.867.382.829 đồng.

Phạt chậm trả là 24.284.968 đồng.

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2022, Công ty Cổ phần Xây lắp P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 133/2023/KDTM-PT ngày 09/02/2023, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây lắp P. Giữ nguyên Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 26/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM.

Buộc Công ty Cổ phần Xây lắp P thanh toán toàn bộ số nợ là 2.144.317.105 đồng cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM, gồm:

Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là 252.649.308 đồng.

Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là 1.867.382.829 đồng.

Phạt chậm trả là 24.284.968 đồng.

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong Công ty Cổ phần Xây lắp P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật thương mại.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 28/02/2023, Công ty Cổ phần Xây lắp P có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 133/2023/KDTM-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định số 309/QĐ-VKS-KDTM ngày 14/11/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 26/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Nhà đất số 232, NTT do Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh nhà HCM (viết tắt là Công ty Quản lý nhà) quản lý và cho Công ty Cổ phần Xây lắp P (tiền thân là Công ty xây lắp III) thuê theo Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD ngày 29/5/2003 (viết tắt là Hợp đồng thuê số 346), theo đó: Trên cơ sở Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt là Quyết định số 3346) ban hành biểu giá thuê nhà áp dụng cho các cơ quan kinh doanh - đơn vị sản xuất sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước quản lý tại Thành phố Hồ Chí Minh thì hai bên thoả thuận thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày 01/7/2003 đến ngày 30/6/2008, với giá thuê ban đầu là 26.126.248 đồng/tháng.

[2]. Trong quá trình thực hiện hợp đồng nêu trên, Công ty Quản lý nhà đã đưa ra 02 Thông báo thay đổi tiền thuê nhà, là Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 269/ĐC-HĐTN ngày 19/9/2005, với giá thuê mới là 27.254.000 đồng/tháng và Thông báo số 9028/QLKDN-KD ngày 26/9/2006, với giá thuê mới là 28.945.891 đồng/tháng. Các thông báo điều chỉnh giá thuê mới đều được Công ty Cổ phần Xây lắp P đồng ý và thực hiện. Sau khi hết thời hạn hợp đồng, từ ngày 01/7/2008, hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng mới mà vẫn thực hiện theo thoả thuận tại Hợp đồng thuê số 346.

[3]. Đến ngày 01/02/2010, Công ty Quản lý nhà ra Thông báo số 0564/QLKDN-KD gửi Công ty Cổ phần Xây lắp P về việc xác định thời hạn thuê từ ngày 01/01/2008 đến 30/6/2010 và tăng giá thuê nhà từ ngày 01/01/2008 đến 31/12/2008 là 50.000.000 đồng và từ 01/01/2009 đến 30/6/2010 là 52.000.000 đồng nhưng Công ty Cổ phần Xây lắp P không đồng ý. Sau đó, hai bên vẫn tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng thuê số 346, Công ty Cổ phần Xây lắp P vẫn tiếp tục thanh toán tiền thuê theo giá cũ cho tới ngày 30/9/2015 (khi bàn giao lại nhà đất cho Nhà nước quản lý để xây dựng trường tiểu học). Nay Công ty Quản lý nhà khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Xây lắp P thực hiện việc thanh toán bổ sung tiền thuê nhà theo Thông báo số 0564, cụ thể là nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là 252.649.308 đồng, từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là 1.867.382.829 đồng và tiền phạt chậm trả là 24.284.968 đồng, tổng cộng là 2.144.317.105 đồng.

[4]. Xét thấy, tại Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà số 346, có nội dung:

“2.1... Trong thời hạn hợp đồng nếu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định điều chỉnh giá biểu thuê nhà. Bên cho thuê sẽ chiết tính lại tiền thuê nhà và có thông báo điều chỉnh tiền thuê nhà của hợp đồng đúng quy định...”

2.2...Bảng chiết tính tiền thuê nhà và các Thông báo điều chỉnh tiền thuê nhà của Bên cho thuê được Bên thuê nhà thừa nhận là phụ lục hợp đồng...”

[5]. Như vậy, theo thoả thuận nêu trên thì khi Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định điều chỉnh giá biểu thuê nhà, thì bên cho thuê mới chiết tính lại tiền thuê nhà và thông báo cho bên thuê. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, đại diện của nguyên đơn xác nhận Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về biểu giá thuê nhà áp dụng cho các cơ quan kinh doanh - đơn vị sản xuất sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước quản lý tại Thành phố Hồ Chí Minh tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm vẫn còn hiệu lực, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành biểu giá thuê nhà mới. Do đó, việc Công ty quản lý nhà đơn phương đưa ra Thông báo số 0564/QLKDN-KD ngày 01/02/2010 để điều chỉnh giá thuê nhà là không đúng với thoả thuận của các bên tại Điều 2 của Hợp đồng cho thuê số 346 nêu trên. Việc Công ty Cổ phần Xây lắp P không đồng ý thực hiện theo Thông báo số 0564/QLKDN-KD ngày 01/02/2010 là có căn cứ.

[6]. Ngoài ra, theo Quyết định số 0721/1999/QĐ/BTM ngày 08/6/1999 của Bộ trưởng Bộ Thương mại, thì cổ phần hoá Công ty Xây lắp III trực thuộc Tổng Công ty xăng dầu Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Xây lắp P có tỷ lệ cổ phần Nhà nước là 30% vốn điều lệ). Như vậy, căn cứ Điều 1, khoản 5 Điều 3 Luật Doanh nghiệp năm 1995, Điều 1, khoản 5,6,7 Điều 3 Luật Doanh nghiệp năm 2003, tại thời điểm các bên thoả thuận ký kết Hợp đồng thuê nhà số 346, thì bị đơn Công ty Cổ phần Xây lắp P đã thực hiện xong việc cổ phần hoá nên đây là thành phần kinh tế ngoài quốc doanh.

[7]. Theo quy định tại Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT, thì thành phần ngoài quốc doanh phải áp dụng biểu giá thuê bằng 175% so với biểu giá thuê áp dụng cho thành phần quốc doanh. Tuy nhiên, khi ký kết Hợp đồng thuê nhà số 346, mặc dù các bên xác định căn cứ để tính tiền thuê nhà là Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT và phía Công ty Quản lý nhà buộc phải xác định được Công ty Cổ phần Xây lắp P là thành phần kinh tế ngoài quốc doanh nhưng Công ty Quản lý nhà vẫn áp dụng biểu giá thuê nhà cho Công ty Cổ phần Xây lắp P theo biểu giá của thành phần quốc doanh là không phù hợp với quy định của pháp luật, trái với quy định của Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT.

[8]. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã không xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng thuê nhà số 346 cũng như Thông báo số 0564/QLKDN-KD ngày 01/02/2010, nhưng lại quyết định buộc Công ty Cổ phần Xây lắp P phải thanh toán tiền nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới theo Hợp đồng thuê nhà số 346 và Thông báo số 0564/QLKDN-KD, tổng cộng là 2.144.317.105 đồng là không phù hợp với thoả thuận của các bên và không đúng quy định pháp luật. Do đó, Quyết định Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 309/QĐ-VKS-KDTM ngày 14/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại phúc thẩm số 133/2023/KDTM-PT ngày 09/02/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy toàn bộ Bản án kinh doanh, thương mại sơ thẩm số 26/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà HCM với bị đơn là Công ty Cổ phần Xây lắp P. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:

- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận B, TP. Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận B;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GDKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường