

**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: 549/2020/KDTM-PT

Ngày: 19/6/2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng thuê
kho”

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 Lê Công Toại;**

Các Thẩm phán: **Bà Nguyễn Thị Trinh;**
Bà Nguyễn Thị Phong.

Thư ký phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thanh Hồng** – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: **Ông Huỳnh Thanh Hải** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 và ngày 19 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số 26 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2020/TLPT-KDTM ngày 24 tháng 02 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê kho”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2019/KDTM-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2174/2020/QĐ-PT ngày 28/04/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc số 4888/2020/QĐ-PT ngày 28/5/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Tổng Công ty Đ – TNHH Một thành viên;

Địa chỉ: 41 đường S, phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Nam V; CMND số 022348224 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/5/2010;

Địa chỉ: 30 đường K, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 576/UQ-TCT-VP, ngày 15/6/2020). (Có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên P;

Địa chỉ: 70 đường H, Phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Phùng Anh T; Căn cước công dân số 074062000050 do Cục Cảnh sát cấp ngày 24/10/2016. Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: 30A/12A đường T, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 70A đường T, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có văn bản xin vắng mặt).

2/ Ủy ban nhân dân phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Địa chỉ: 525 Âu Cơ, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có văn bản xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

- Đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty K Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt Công ty K) là doanh nghiệp Nhà nước hạch toán độc lập được chuyển thành đơn vị hạch toán phụ thuộc Tổng Công ty Đ- TNHH Một thành viên (sau đây gọi tắt là Tổng công ty) theo Quyết định số 673/QĐ-UB ngày 14/02/2003 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Được sự ủy quyền của Tổng giám đốc Tổng công ty và theo Văn bản chấp thuận ngày 18/5/2015 về việc ký hợp đồng tạm thuê K với thời hạn ký hợp đồng 06 tháng/lần nên Công ty K- thuộc Tổng Công ty có ký Hợp đồng số 15/HĐCTKB-2015 ngày 11/6/2015 và phụ lục gia hạn Hợp đồng số 01/2015/PLHĐCTKB ngày 15/12/2015 cho Công ty TNHH Một thành viên P (sau đây gọi tắt Công ty P) thuê K số 523 (số cũ 951) Đường A, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn hợp đồng từ ngày 15/6/2015 đến ngày 15/6/2016 với giá cho thuê 106.411.000 đồng/tháng.

Ngày 10/6/2016, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 2998/QĐ-UBND về việc điều chuyển mặt bằng nhà đất số 523 Đường A, phường P, quận T do Công ty K quản lý cho UBND quận T tiếp nhận quản lý.

Công ty K đã có Văn bản số 197/KB-KHKD ngày 14/6/2016 thông báo chấm dứt hợp đồng và thu hồi K số 523 (số cũ 951) Đường A, phường P, quận T, đề nghị Công ty P thu xếp giao trả mặt bằng vào ngày 15/7/2016, tuy nhiên, Công ty P không thực hiện theo đề nghị của Công ty K. Sau đó Công ty K tiếp tục có Công văn số 267/KB-KHKD ngày 23/8/2016; số 368/KB-KHKD ngày 31/10/2016; số 414/KB-KHKD ngày 23/11/2016; số 455/ KB-KHKD ngày 23/12/2016; số 05/ KB-KHKD ngày 09/01/2017 yêu cầu Công ty P giao trả

trống toàn bộ mặt bằng số 523 (số cũ 951) Đường A, phường P, quận T cho Công ty K để bàn giao cho UBND quận T (theo chỉ đạo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh), đồng thời thanh toán tiền thuê đến ngày bàn giao mặt bằng trống cho Công ty K nhưng Công ty P vẫn không thực hiện.

Trong quá trình giải quyết việc thu hồi mặt bằng các ban ngành đại diện của UBND quận T đã 02 lần tổ chức cuộc họp thống nhất việc bàn giao. Cụ thể ngày 27/9/2016 UBND phường P chủ trì thì Công ty P đã cam kết đến hết ngày 30/10/2016 sẽ giao trả toàn bộ mặt bằng trống để Công ty K giao lại cho UBND phường P tiếp nhận nhưng tới hạn Công ty P không thực hiện đúng cam kết. Ngày 02/11/2016 UBND phường P, quận T đã chủ trì cuộc họp có sự tham gia của Đội quản lý nhà, Phòng Tài nguyên & Môi trường quận T, Công ty K và Công ty P đề nghị bàn giao mặt bằng theo nội dung Biên bản làm việc ngày 27/9/2016. Phía Công ty P cho biết đơn vị đã di dời xe ô tô và dọn trống một phần diện tích kho khoảng 1.500m² để bàn giao, phần diện tích còn lại khoảng 300m² (quán cà phê phía trước), Công ty P đề nghị UBND phường P cho thêm thời gian di dời. Trên cơ sở đó ngày 04/10/2016 Công ty K đã mời đại diện các bên liên quan đến dự buổi bàn giao mặt bằng số 523 Đường A, phường P, quận T, bao gồm Đội quản lý nhà, Phòng Tài nguyên & Môi trường, Phòng Tài chính Kế hoạch quận T đã ghi nhận hiện trạng và báo cáo lãnh đạo UBND quận T. Tuy nhiên đến ngày 16/11/2016 Đại diện Đội quản lý nhà cho biết lãnh đạo Quận không đồng ý tiếp nhận mặt bằng theo hiện trạng nêu trên. Ngày 25/11/2016 Công ty K đã có Công văn số 416 gửi UBND quận T xin ý kiến về việc Công ty P xin giao trước một phần mặt bằng 1.500m², sau đó UBND quận T đã phúc đáp Công văn số 1618 ngày 30/12/2016 yêu cầu Công ty K khẩn trương giao toàn bộ mặt bằng trống cho UBND quận T. Do đó không có văn bản hay cơ quan nào xác nhận việc đồng ý cho Công ty P bàn giao mặt bằng diện tích kho khoảng 1.500m² như Công ty P trình bày trong các biên bản hòa giải.

Sau đó tới ngày 04/4/2017 Công ty P mới thực hiện việc giao trả mặt bằng cho Công ty K (thể hiện bằng Biên bản Thu hồi K ngày 04/4/2017 và Biên bản bàn giao tài sản ngày 07/4/2017).

Do Công ty P không thực hiện đúng theo các thỏa thuận tại Hợp đồng số 15/HĐCTKB-2015 ngày 11/6/2015 và Phụ lục gia hạn Hợp đồng số 01/2015/PLHĐCTKB ngày 15/12/2015 và không có thiện chí hợp tác, do đó Tổng công ty Đ – TNHH Một thành viên yêu cầu:

Công ty P giao trả mặt bằng trống số 523 Đường A, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên quá trình khởi kiện vào ngày 04/4/2017 Công ty P đã bàn giao mặt bằng nên ngày 24/4/2017 Tổng công ty đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện trên.

Công ty P có trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Tổng công ty đến ngày giao trả mặt bằng là ngày 03/4/2017 theo đơn giá tăng 1,5 lần đơn giá của Hợp đồng cho thuê K số 15/HĐCTKB-2015 ngày 11/6/2015 và Phụ lục gia hạn Hợp đồng số 01/2015/PLHĐCTKB ngày 15/12/2015. Trong quá trình chưa bàn giao mặt bằng phía Công ty P vẫn thanh toán tiền thuê kho tháng 7 và tháng

8/2016. Do đó Công ty K tính tiền thuê kho theo đơn giá tăng 1,5 lần từ ngày 11/9/2016 đến ngày 03/4/2017 là 1.133.277.150 đồng và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 9%/năm tính từ ngày 11/9/2016 đến ngày 23/12/2019 là 370.688.975 đồng. Tổng số tiền yêu cầu Công ty P thanh toán là 1.503.964.125 đồng.

Theo như thỏa thuận tại khoản 1.3 Điều 1 của Hợp đồng, do Công ty P vi phạm thời gian bàn giao mặt bằng nên Công ty P sẽ đương nhiên bị mất tiền ký quỹ là 212.822.000 đồng.

Yêu cầu Công ty P thanh toán số tiền còn thiếu là 1.503.964.125 đồng. Yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Đại diện bị đơn trình bày:

Công ty P xác nhận có ký Hợp đồng thuê K số 15/HĐCTKB-2015 ngày 11/6/2015 và Phụ lục gia hạn Hợp đồng số 01/2015/PLHĐCTKB ngày 15/12/2015 với Công ty K trực thuộc Tổng công ty với thời hạn 01 năm từ 15/6/2015 đến ngày 15/6/2016 với giá thuê 106.411.000 đồng/tháng.

Căn cứ Quyết định số 2988/QĐUBND ngày 10/6/2019 về việc điều chỉnh mặt bằng địa chỉ 523 (số cũ 951) Đường A, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho UBND quận T tiếp nhận quản lý. Như vậy kể từ ngày 10/6/2019 mặt bằng trên thuộc sự quản lý của UBND quận T không còn thuộc quyền quản lý của Công ty K.

Ngày 14/6/2016 Công ty K đã có Văn bản số 197/KB-KHKD thông báo chấm dứt hợp đồng và thu hồi K số 523 (số cũ 951) Đường A, phường P, quận T, đề nghị Công ty P thu xếp giao trả mặt bằng vào ngày 15/7/2016. Tuy nhiên do thời gian gấp rút, công ty đang hoạt động kho giữ xe và kinh doanh quán cà phê nên không tìm được mặt bằng mới để di dời. Theo cuộc họp ngày 27/9/2016 tại UBND phường P thành phần tham dự gồm chủ tịch phường, Công ty P và 02 cán bộ Công ty K, nội dung kết luận thống nhất Công ty P bàn giao mặt bằng vào ngày 30/10/2016. Thực hiện cam kết Công ty P tích cực dọn trống mặt bằng, tới ngày 25/9/2016 Công ty P đã dọn trống toàn bộ phần diện tích 1.500m². Riêng phần diện tích phía trước quán cà phê chưa dọn kịp, vì chưa tìm được mặt bằng khác để di dời trong điều kiện quá gấp và cận Tết Nguyên đán.

Do đó ngày 10/10/2016 Công ty K có Công văn số 22 ngày 10/10/2016 gửi UBND Thành phố Hồ Chí Minh, UBND quận T và UBND phường P, quận T xin bàn giao 1.500m², còn phần diện tích 300m² quán cà phê xin các cơ quan chức năng xem xét giúp đỡ cho công ty qua tết Nguyên đán sẽ dời đi và cụ thể bàn giao vào ngày 31/3/2017. Cụ thể tại Biên bản làm việc ngày 08/12/2016 với sự phối hợp của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T và UBND phường P thống nhất tạo điều kiện cho Công ty P bàn giao toàn bộ mặt bằng chậm nhất là ngày 31/3/2017. Đến ngày 04/4/2017 Công ty P đã giao toàn bộ mặt bằng trống (có văn bản bàn giao).

Do đó đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: phụ lục hợp đồng hai bên ký kết đã hết hiệu lực ngày vào ngày 15/6/2016; Công ty P đã

thanh toán tiền thuê mặt bằng của tháng 7 và 8/2018 theo phụ lục hợp đồng là trả dư 02 tháng; Ngày 10/6/2016 mặt bằng thuê thuộc sự tiếp quản của UBND quận T theo Quyết định số 2988/QĐ-UBND; Công ty P được sử dụng mặt bằng 523 Đường A, phường P, quận T theo Văn bản số 22702/PC-VP ngày 30/11/2016 của UBND quận T giao cho phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng UBND phường P chấp thuận cho Công ty P sử dụng mặt bằng hết ngày 31/3/2017; Buộc Công ty K trả lại tiền ký quỹ 212.822.000 đồng cho Công ty P.

Về tiền bảo lãnh hợp đồng: Theo hợp đồng thuê kho 15/HDTKB ngày 11/6/2015 tới 15/6/2015 mà Công ty P đã trả tiền thuê tháng 7, 8/2016 là không vi phạm hợp đồng. Căn cứ vào Công văn số 22702/PC-VP ngày 30/11/2016 Văn phòng UBND quận T giao cho Phòng Tài nguyên & Môi trường quận T sử dụng mặt bằng 523 Đường A, phường P, quận T đến hết ngày 31/03/2017. Nên đề nghị trả lại tiền ký quỹ theo hợp đồng là 212.822.000 đồng.

- Tại Văn bản số 686/UBND-TD ngày 24/5/2019 của Ủy ban nhân dân quận T có ý kiến như sau: Việc khởi kiện của Tổng Công ty Đ - TNHH Một thành viên và Công ty P liên quan Hợp đồng thuê K tại số 523 Đường A, phường P, quận T đề nghị Tòa án nhân dân quận T xem xét giải quyết theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân quận T xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng của Tòa án.

- Tại Văn bản số 1699/UBND ngày 21/9/2018 ông Nguyễn Đình Vũ đại diện theo ủy quyền của UBND phường P trình bày: Công ty P cho rằng toàn bộ mặt bằng 523-525 Âu Cơ được bàn giao 02 lần, lần 1 vào ngày 04/11/2016 bàn giao diện tích phía sau khoảng 1.500m² và lần 02 vào ngày 04/4/2017 bàn giao mặt bằng phía trước khoảng 300m² thì: Về cơ sở pháp lý: việc tiếp nhận bàn giao thì UBND quận T, các ban ngành chức năng quận T và UBND phường P chỉ tiếp nhận bàn giao toàn bộ mặt bằng trống vào ngày 04/4/2017. Phần mặt bằng được bàn giao 02 lần hiện tại chưa có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và UBND phường cũng chưa có chức năng nghiên cứu, thẩm định các điều khoản của hợp đồng kinh tế giữa Công ty P và Công ty K nên không có ý kiến. Đề nghị Tòa án căn cứ theo các quy định của pháp luật và hợp đồng kinh tế được ký kết giữ hai bên và các chứng cứ liên quan để giải quyết vụ việc. Ủy ban nhân dân phường P xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2019/KDTM-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân quận T, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng công ty Đ– TNHH một thành viên.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên P có trách nhiệm trả cho Tổng công ty Đ– TNHH một thành viên tổng số tiền là 1.503.964.125đ (một tỷ, năm trăm lẻ ba triệu, chín trăm sáu mươi bốn ngàn, một trăm hai mươi lăm đồng); trong đó nợ gốc là 1.133.277.150 đ (một tỷ, một trăm ba mươi ba triệu, hai trăm bảy mươi bảy ngàn, một trăm năm mươi đồng), nợ lãi là 370.686.975 đ (ba trăm bảy mươi triệu, sáu trăm tám mươi sáu ngàn, chín trăm bảy mươi lăm đồng).

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

Kể từ ngày Tổng công ty Đ- TNHH một thành viên có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH Một thành viên P không thi hành thì hàng tháng Công ty TNHH Một thành viên P còn phải trả thêm số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 306 Luật Thương mại tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu Công ty TNHH P giao trả trống toàn bộ K số 523 Đường A, phường P, quận T, TP.HCM của Tổng công ty Đ- TNHH một thành viên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Một thành viên P phải chịu án phí sơ thẩm là 57.118.924 đ (năm mươi bảy triệu, một trăm mười tám ngàn, chín trăm hai mươi bốn đồng).

Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 14.769.320đ (mười bốn triệu, bảy trăm sáu mươi chín ngàn, ba trăm hai mươi đồng) cho Tổng công ty Đ – TNHH một thành viên theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0026113 ngày 10/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận T.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

-Ngày 31/12/2019 Công ty P nộp đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- ông Huỳnh Thanh Hải - Kiểm sát viên, phát biểu có nội dung chính như sau: Nhận thấy Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện được quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận nội dung trình bày của các đương sự trong bản án sơ thẩm là đúng; trong giai đoạn phúc thẩm bị đơn nộp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ. Xét, Tòa án nhân dân quận T, thụ lý giải

quyết tranh chấp về “hợp đồng thuê kho”, giữa Tổng công ty Đ – TNHH một thành viên/nguyên đơn với Công ty P/bị đơn là đúng trình tự, thủ tục thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo hợp lệ. Xét, UBND phường P và UBND quận T có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét, yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại Công văn số 2473/UBND, ngày 28/11/2019 của UBND phường P, quận T, có nội dung như sau: “Ngày 04/11/2016 Công ty K Thành phố trực thuộc Tổng công ty Đ- TNHH một thành viên, tiến hành mời các cơ quan chức năng có liên quan để tiến hành bàn giao mặt bằng trên cho UBND quận T quản lý. Tuy nhiên, trong quá trình bàn giao mặt bằng trên, Công ty K Thành phố, đang cho Công ty P thuê lại, khi tiến hành kiểm tra hiện trạng để bàn giao, mặt bằng nhà kho bên trong và sân hai bên hông nhà kho có tổng diện tích khoảng 1.500m² đã được dọn trống; riêng mặt bằng phía trước diện tích khoảng 300m² Công ty P vẫn còn sử dụng để làm quán cà phê”. Xét thấy, nội dung xác nhận này của UBND phường P, phù hợp với lời trình bày của các đương sự, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, là sau khi có thông báo thu hồi mặt bằng để giao lại UBND quận T, bị đơn đã thu dọn giao trước 1.500m² mặt bằng cho bên nguyên đơn là có chứng cứ. Tại thời điểm ngày 04/11/2016 bị đơn giao trả lại phần diện tích mặt bằng này cho bên nguyên đơn Công ty K (như xác nhận của UBND phường P nêu trên); là đúng với tinh thần Quyết định số 2998/QĐ-UBND ngày 10/6/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, là: “...yêu cầu Công ty K có trách nhiệm thanh lý ngay hợp đồng cho thuê và bàn giao trống mặt bằng trên cho UBND quận T”. Như vậy, tại thời điểm này, quyền thỏa thuận, tiếp nhận, thanh lý hợp đồng cho thuê mặt bằng vẫn còn thuộc quyền của Công ty K vì mặt bằng chưa được bàn giao cho UBND quận T; nên việc bị đơn giao trả lần đầu, diện tích 1.500m² (đã được dọn trống) là có sự chấp nhận của bên nguyên đơn với sự xác nhận của chính quyền phường P; thực tế từ sau khi bị đơn dọn trống trả phần diện tích mặt bằng thì bị đơn không còn quản lý, khai thác kinh doanh trên mặt bằng này. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán tiền thuê toàn bộ mặt bằng không trừ phần diện tích mặt bằng bị đơn trả trước 1.500m² là không đúng với thực tế, vì vậy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Theo đó, diện tích 1.500m² bị đơn đã thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn đến tháng 8/2016, mặt bằng này được giao trả ngày 04/11/2016, như vậy bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn 02 tháng (tháng 9 và tháng 10) tiền thuê mặt bằng là **212.822.000 đồng**.

Riêng phần diện tích mặt bằng 300m² quán cà phê, do bị đơn chậm đi dời giao trả, cụ thể tiền thuê mặt bằng tháng 11; 12/2016 và 3 tháng đầu năm 2017 (tính đến ngày thực tế giao trả mặt bằng), tổng cộng 05 tháng x 15.000.000 đồng/tháng (tính giá thuê theo hợp đồng mức tăng 1.5 lần cho 300m²) = **75.000.000 đồng**, bị đơn chưa thanh toán.

Ngoài ra, bị đơn còn phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn với mức lãi suất 9%/năm; thấp hơn mức lãi suất quá hạn trung bình

trên thị trường (theo Điều 306 Luật Thương mại) là 14%/năm nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tính từ ngày 11/9/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/12/2019) số tiền là **8.620.269 đồng**. Tổng 3 khoản tiền nêu trên, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn **296.442.269 đồng**.

Riêng số tiền bị đơn nộp bảo lãnh hợp đồng cho nguyên đơn 212.822.000 đồng; bị đơn yêu cầu nguyên đơn giao trả lại nhưng bị đơn không có yêu cầu phản tố; quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn có đề cập; bản án sơ thẩm có lập luận nhưng chưa làm thủ tục tạm ứng án phí và bản án sơ thẩm chưa quyết định về phần này là có thiếu sót nhưng thiếu sót này không nghiêm trọng vì không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên không phải hủy bản án sơ thẩm; khoản tiền này nếu các đương sự không thỏa thuận được với nhau thì có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền để được xem xét, thụ lý giải quyết bằng vụ án khác.

Do Hội đồng xét xử, sửa một phần bản án sơ thẩm; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn thanh toán tổng các khoản tiền cho nguyên đơn 296.442.269 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn số tiền 1.207.521.856 đồng; vì vậy Hội đồng xét xử xác định lại án phí nguyên đơn phải chịu 48.225.656 đồng và bị đơn phải chịu 14.822.113 đồng và hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bị đơn theo quy định.

Xét, việc sửa một phần bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi vì trong giai đoạn phúc thẩm đương sự nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ giải trình thêm về việc ký kết và quá trình thực hiện hợp đồng nên được xem là có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2, Điều 308; Khoản 2, Điều 148; Điều 313 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 án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên P. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2019/KDTM-ST ngày 23/12/2019 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

Xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng công ty Đ – TNHH một thành viên.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên P trả cho Tổng công ty Đ – TNHH một thành viên, tổng số tiền là **296.442.269** (Hai trăm, chín mươi sáu triệu, bốn trăm, bốn mươi hai ngàn, hai trăm sáu mươi chín) đồng.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Tổng công ty địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH Một thành viên P không thi hành thì hàng tháng Công ty TNHH Một thành viên P còn phải trả thêm số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 306 Luật Thương mại tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của Tổng công ty Đ – TNHH một thành viên đòi Công ty TNHH Một thành viên P trả tiền thuê mặt bằng và lãi chậm thanh toán với số tiền là 1.207.521.856 (Một tỷ, hai trăm lẻ bảy triệu, năm trăm hai mươi một ngàn, tám trăm năm mươi sáu) đồng.

3/. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu Công ty TNHH Một thành viên P giao trả trống toàn bộ K số 523 Đường A, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh của Tổng công ty Đ – TNHH một thành viên.

4/. Án phí sơ thẩm:

- Tổng công ty Đ – TNHH một thành viên phải chịu 48.225.656 (Bốn mươi tám triệu, hai trăm hai mươi lăm ngàn, sáu trăm năm mươi sáu) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.769.320 (Mười bốn triệu, bảy trăm sáu mươi chín ngàn, ba trăm hai mươi) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0026113 ngày 10/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T; như vậy, Tổng công ty Đ – TNHH một thành viên còn phải nộp thêm 33.456.336 (Ba mươi ba triệu, bốn trăm năm mươi sáu ngàn, ba trăm ba mươi sáu) đồng, tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Công ty TNHH Một thành viên P phải chịu án phí sơ thẩm là 14.822.113 (Mười bốn triệu, tám trăm hai mươi hai ngàn, một trăm mười ba) đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên P toàn bộ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu số AA/2019/0020407, ngày 06/01/2020 và 1.700.000 (Một triệu bảy trăm ngàn) đồng, theo Biên lai thu số AA/2019/0020555 ngày 14/02/2020 cả hai biên lai này của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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.

Nơi nhận:

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

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

Lê Công Toại

