

Bản án số: 117/2024/KDTM-PT

Ngày: 13/5/2024

V/v tranh chấp hợp đồng

thuê nhà

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: Bà Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Bà Lưu Thị Đoàn Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, 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 Vũ Thị Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 13 tháng 5 năm 2024 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: 59/2024/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 02 năm 2024 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 122/2023/KDTM-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận U bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1702/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Văn phòng Thành ủy T; địa chỉ: đường Đ, phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngô Tường B, sinh năm 1968; địa chỉ: đường S, phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số: 1112-QĐ/VPTU ngày 01/6/2023; (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH MTV TM và Dịch vụ P; địa chỉ: Cao ốc G, đường Nguyễn Lương B, phường P, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: Bà Phan Thị Hoàng H, sinh năm 1946 – Giám đốc.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thụy A, sinh năm 1969; địa chỉ: Cao ốc G, đường Nguyễn Lương B, phường P, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy ủy quyền ngày 25/7/2023; (có mặt).

Người kháng cáo: Văn phòng Thành ủy T – nguyên đơn và Công ty TNHH MTV TM và Dịch vụ P – bị đơn cùng kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

Ngày 12/01/2015, Văn phòng Thành ủy T (Sau đây gọi là: Văn phòng Thành ủy T) và Công ty TNHH thương mại và dịch vụ P nay là Công ty TNHH MTV thương mại và dịch vụ P (Sau đây gọi là: Công ty P) ký Hợp đồng số 1053-HĐ/VPTU, nội dung: Văn phòng Thành ủy T cho Công ty P thuê một phần diện tích Tòa nhà Văn phòng tại Lô MD6 đường Nguyễn Lương B, phường P, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng diện tích thuê là 2.472,0m²; công trình thuộc loại nhà cấp 2, tường gạch, sàn thép và bê tông cốt thép, mái tôn; số tầng: 02. Giá thuê 350.000.000 đồng/tháng. Thời hạn cho thuê là 03 năm (01/9/2014 - 01/9/2017); Mục đích thuê để làm trường mầm non tư thục. Đặt cọc 1.050.000.000 đồng tương đương 03 tháng tiền thuê. Thanh toán tiền thuê trong vòng 10 ngày đầu mỗi tháng bằng chuyển khoản. Tiền thuê được tính từ ngày 01/9/2014. Bàn giao mặt bằng ngày 01/9/2014, không lập biên bản bàn giao.

Thực hiện hợp đồng, Công ty P đã đặt cọc, nhận mặt bằng thuê và trả đủ tiền thuê trong 03 năm theo hợp đồng, sau đó hai bên ký các phụ lục hợp đồng và điều chỉnh giá thuê như sau:

1/ Phụ lục hợp đồng số 236-HĐ/VPTU ngày 31/08/2017, gia hạn hợp đồng từ ngày 01/09/2017 đến ngày 31/12/2017.

2/ Phụ lục hợp đồng số 280-HĐ/VPTU ngày 22/01/2018, gia hạn hợp đồng từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/3/2018.

3/ Phụ lục hợp đồng số 314-HĐ/VPTU ngày 10/5/2018, gia hạn hợp đồng từ ngày 01/4/2018 đến ngày 30/6/2018.

4/ Phụ lục hợp đồng số 333-HĐ/VPTU ngày 16/7/2018, gia hạn hợp đồng từ ngày 01/7/2018 đến ngày 31/12/2018.

5/ Phụ lục hợp đồng số 376-HĐ/VPTU ngày 28/02/2019, gia hạn hợp đồng từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/6/2019. Điều chỉnh giá cho thuê là 368.0000.000 đồng/tháng.

6/ Phụ lục hợp đồng số 439-HĐ/VPTU ngày 27/12/2019, gia hạn hợp đồng từ ngày 30/6/2019 đến ngày 31/10/2019.

Ngày 15/4/2020, Văn phòng Thành ủy T có Công văn số 15203-CV/VPTU thông báo gia hạn hợp đồng từ ngày 01/11/2019 đến ngày 30/4/2020. Giá thuê theo chứng thư thẩm định giá sẽ thông báo sau.

Ngày 22/6/2020, Văn phòng Thành ủy T có Công văn số 16042-CV/VPTU đề nghị Công ty P ký phụ lục gia hạn hợp đồng từ ngày 01/11/2019 đến ngày 31/01/2020 với giá thuê là 465.0000.000 đồng/tháng. Từ ngày 01/02/2020 đến ngày 30/6/2020, giá thuê theo chứng thư thẩm định giá sẽ thông báo sau.

Ngày 24/01/2022, Công ty P đã bàn giao diện tích mặt bằng thuê cho Văn phòng Thành ủy T, có lập biên bản bàn giao.

Công ty P vẫn sử dụng mặt bằng sau khi hết hạn thuê vào ngày 31/10/2019. Như vậy, Công ty P phải thanh toán tiền thuê 27 tháng từ ngày 01/11/2019 đến ngày bàn giao mặt bằng ngày 24/01/2022. Công ty P chỉ thanh toán tiền thuê

tháng 11/2019, còn phải thanh toán tiền thuê 26 tháng, với giá 465.000.000 đồng/tháng căn cứ Chứng thư số VC20/04/110/BDS ngày 06/04/2020 và Công văn số 16042-CV/VPTU ngày 22/6/2020: $465.000.000 \text{ đồng} \times 26 \text{ tháng} = 12.090.000.000$ (Mười hai tỷ không trăm chín mươi triệu) đồng.

Công ty P phải trả lãi chậm thanh toán theo quy định tại Khoản 3.2 Hợp đồng số 1053-HĐ/VPTU theo lãi suất quá hạn do Ngân hàng nhà nước quy định là 150% lãi suất trong hạn. Thời gian chậm thanh toán tạm tính từ tháng 12/2019 đến tháng 05/2023 là 42 tháng: 4.012.368.750 đồng (Theo Bảng tính lãi phạt chậm đính kèm đơn khởi kiện).

Tổng số tiền Công ty P phải thanh toán tạm tính là: 16.102.368.750 (Mười sáu tỷ một trăm lẻ hai triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu: Công ty P thanh toán tiền thuê từ tháng 12/2019 đến ngày bàn giao mặt bằng ngày 24/01/2022 là 26 tháng, giá thuê 465.000.000 đồng/tháng theo Chứng thư số VC20/04/110/BDS ngày 06/04/2020 và Công văn số 16042-CV/VPTU ngày 22/6/2020: $465.000.000 \text{ đồng} \times 26 \text{ tháng} = 12.090.000.000$ (Mười hai tỷ không trăm chín mươi triệu) đồng. Trả lãi chậm thanh toán tính từ tháng 11/2019 đến tháng 9/2023 là 46 tháng: 5.654.981.250 (Năm tỷ sáu trăm năm mươi bốn triệu chín trăm tám mươi một nghìn hai trăm năm mươi) đồng. Tổng số tiền Công ty P phải trả cho nguyên đơn: 17.744.981.250 (Mười bảy tỷ bảy trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm tám mươi một nghìn hai trăm năm mươi) đồng. Yêu cầu trả ngay một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Văn phòng Thành ủy T và Công ty P ký Hợp đồng số 1053-HĐ/VPTU ngày 12/01/2015 và ký các phụ lục hợp đồng, để Công ty P thuê một phần diện tích Tòa nhà Văn phòng tại đường Nguyễn Lương B, phường P, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh làm trường mầm non tư thục, nội dung đúng như nguyên đơn trình bày. Công ty P đặt cọc 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng, đã nhận bàn giao mặt bằng từ ngày 01/9/2014, không lập biên bản bàn giao.

Công ty P thanh toán đủ tiền thuê trong 03 năm theo thời hạn của hợp đồng, sau đó chưa thanh toán hết công nợ thuê mặt bằng với Văn phòng Thành ủy T do bùng phát dịch Covid-19 làm cho Công ty P đã thực sự kiệt quệ, không thể vực dậy kinh doanh. Ngoài ra, do đầu tư lĩnh vực giáo dục mầm non cần có một địa điểm kinh doanh ổn định, lâu dài để phát triển. Nhưng Văn phòng Thành ủy T chỉ cho thuê mặt bằng thời hạn dài nhất là 03 năm theo hợp đồng ban đầu, sau đó là những lần gia hạn ngắn hạn 03 tháng, dài nhất là 06 tháng, khiến Công ty P không thể yên tâm kinh doanh mà luôn trong tình trạng bất ổn. Công ty P đã có nhiều văn bản đề nghị được gia hạn thời gian thuê dài hạn để có thể đầu tư nâng cấp, ổn định kinh doanh nhưng không được chấp thuận. Công ty P còn liên tục nhận được những thông báo từ Văn phòng Thành ủy T thu hồi mặt

bằng vào các ngày 30/07/2019, 04/05/2019, 01/07/2020, yêu cầu giao trả không điều kiện.

Dịch Covid-19 xảy ra, Nhà nước kêu gọi cộng đồng chung tay giúp đỡ nhau qua đại dịch, Nhà nước có chế độ giãn, giảm tiền thuê đất; giảm thuế GTGT; giá cả mặt bằng thuê có xu hướng giảm mạnh, nhiều chủ cho thuê giảm giá để hỗ trợ người thuê vượt qua khó khăn. Nhưng Văn phòng Thành ủy T không những không giảm giá thuê theo xu hướng và theo chính sách của Nhà nước, mà còn tăng giá thuê khiến Công ty P đã khó càng thêm khó.

Văn phòng Thành ủy T có công văn 2112-CV/VPTU ngày 10/05/2021 giới thiệu Công ty TNHH MTV đầu tư và xây dựng G (Sau đây gọi là Công ty G) tiếp nhận bàn giao mặt bằng. Ngày 17/05/2021, Công ty P có văn bản 005-2021-CV/PV phản hồi cam kết phối hợp thực hiện các thủ tục bàn giao với Công ty G. Tuy nhiên, đến 24/01/2022, Văn phòng Thành ủy T và Công ty G mới tiếp nhận mặt bằng. Do vậy với yêu cầu của Văn phòng Thành ủy T buộc Công ty P thanh toán số tiền thuê mặt bằng 26 tháng là 12.090.000.000 (Mười hai tỷ không trăm chín mươi triệu) đồng và tiền lãi phạt chậm thanh toán từ tháng 12/2019 đến tháng 05/2023: 4.012.368.750 (Bốn tỷ không trăm mười hai triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng. Tổng cộng: 16.102.368.750 (Mười sáu tỷ một trăm lẻ hai triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền và thời gian thuê mặt bằng.

Tại phiên toà, đại diện bị đơn trình bày giữ nguyên ý kiến không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về số tiền và thời gian thuê mặt bằng như sau:

Ngày 10/5/2021, Văn phòng Thành ủy T có công văn 2112-CV/VPTU giới thiệu Công ty G đến thanh lý hợp đồng và thu hồi mặt bằng. Công ty P đã có văn bản phản hồi là tuân thủ theo công văn 2112-CV/VPTU, do đó Công ty P chỉ đồng ý thời gian thuê tính từ tháng 12/2019 đến hết tháng 4/2021.

Về giá thuê: Năm 2021, do dịch Covid nên đề nghị giảm một nửa giá thuê của 368.000.000 đồng/tháng đã thỏa thuận trong hợp đồng thuê 1053-HĐ/VPTU ngày 12/01/2015 còn 184.000.000 đồng/tháng. Cụ thể:

+ Từ tháng 12/2019 đến tháng 12/2020: 368.000.000 đồng x 13 tháng = 4.784.000.000 đồng.

+ Từ tháng 01 đến tháng 4/2021: 184.000.000 đồng x 4 tháng = 736.000.000 đồng.

Về tiền lãi: Công ty P đồng ý trả lãi trong hạn theo mức lãi suất 9%/năm, thời gian từ tháng 12/2019 đến hết tháng 4/2021. Lãi phạt thì đề nghị nguyên đơn không tính.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 122/2023/KDTM-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận U đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Văn phòng Thành ủy T đối với bị đơn Công ty TNHH MTV thương mại và dịch vụ P về tranh chấp “Hợp đồng thuê mặt bằng”.

1. Công ty TNHH MTV thương mại và dịch vụ P còn nợ tiền thuê mặt bằng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 25/9/2023 tổng cộng là 13.046.244.000 (Mười ba tỷ không trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) đồng, được căn trừ vào số tiền đã đặt cọc 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng. Buộc Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ P còn phải trả cho Văn phòng Thành ủy T số tiền là 11.996.244.000 (Mười một tỷ chín trăm chín mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì người phải thi hành án còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Văn phòng Thành ủy T đối với tiền thuê mặt bằng: 2.595.600.000 (Hai tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm nghìn) đồng và tiền lãi chậm trả: 2.103.137.250 (Hai tỷ một trăm lẻ ba triệu một trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi) đồng, tổng cộng 4.698.737.250 (Bốn tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu bảy trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm năm mươi) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2023, Tòa án nhân dân quận U nhận được yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – Văn phòng Thành ủy T. Ngày 09/10/2023 Tòa án nhân dân Quận U nhận được yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ P - bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Huỳnh Ngô Tường B là đại diện ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê còn thiếu từ tháng 12/2019 đến thời điểm bàn giao mặt bằng là ngày 24/01/2022 theo đơn giá 465.000.000 đồng/tháng tại Chứng thư thẩm định và công ty P phải thanh toán lãi chậm trả đến thời điểm thực tế thanh toán. Về yêu cầu phản tố cũng như kháng cáo của bị đơn phía nguyên đơn không đồng ý và cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm, bị đơn – công ty P không thiện chí trung thực vì công ty P đề nghị giảm giá do dịch bệnh nhưng thực tế tháng 12 năm 2019 dịch chưa diễn ra đồng thời ý kiến của công ty P đề nghị giảm giá không phải là yêu cầu phản tố mà chỉ là ý kiến đề nghị.

Bà Thụy A đại diện công ty P trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, công ty P không có chứng cứ nào để chứng minh cụ thể nhưng thực tế tại giai

đoạn có dịch Covid diễn ra, với đặc thù là trường mầm non, việc hạn chế tập trung đông người là thực hiện đúng với các chỉ thị 15, 16 và 19 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Công ty chỉ còn duy trì một số hoạt động trông giữ trẻ theo yêu cầu riêng biệt của từng phụ huynh. Về giá do chứng thư mà phía nguyên đơn cung cấp thì bị đơn cho rằng cao so với giá thị trường tại thời điểm đó. Tuy nhiên, bị đơn cũng không có chứng cứ nào chứng minh giá này cao hơn giá thị trường nhưng cũng không yêu cầu thẩm định giá lại vì công ty P cho rằng việc thẩm định giá này vừa mất thời gian mà cũng chưa xác định giá định sẽ cao hay thấp hơn. Đồng thời giá có điều chỉnh cao hay thấp hơn cũng không có ý nghĩa lắm đối với số tiền thực tế công ty P có nghĩa vụ thanh toán cho Văn phòng Thành ủy T là rất lớn. Vì vậy công ty P không yêu cầu thẩm định giá lại. Công ty P không yêu cầu mà chỉ đề nghị Văn phòng Thành ủy T xem xét giảm giá thuê cho công ty P trong giai đoạn dịch bệnh Covid các doanh nghiệp đều khó khăn chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân Quận 7 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 122/2023/KDTM-ST. Ngày 05/10/2023 và ngày 06/10/2023, nguyên đơn và bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn – Văn phòng Thành ủy T khởi kiện tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng đối với bị đơn là Công ty TNHH MTV TM và DV P có trụ sở tại

Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân Quận U có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận U nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Văn phòng Thành ủy T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận tính giá thuê theo Thẩm định giá đã thực hiện, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này như sau:

Ngày 12/01/2015, Văn phòng Thành ủy T và Công ty P ký Hợp đồng số 1053-HĐ/VPTU, nội dung: Văn phòng Thành ủy T cho Công ty P thuê một phần diện tích Tòa nhà Văn phòng tại đường Nguyễn Lương B, phường P, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng diện tích thuê là 2.472,0m²; công trình thuộc loại nhà cấp 2, tường gạch, sàn thép và bê tông cốt thép, mái tôn; số tầng: 02. Giá thuê 350.000.000 đồng/tháng. Thời hạn cho thuê là 03 năm (01/9/2014 - 01/9/2017); Mục đích thuê để làm trường mầm non tư thục. Đặt cọc 1.050.000.000 đồng tương đương 03 tháng tiền thuê. Thanh toán tiền thuê trong vòng 10 ngày đầu mỗi tháng bằng chuyển khoản.

Thực hiện hợp đồng, Công ty P đã đặt cọc, nhận mặt bằng thuê và trả đủ tiền thuê trong 03 năm theo hợp đồng, sau đó hai bên ký các phụ lục hợp đồng để gia hạn và điều chỉnh giá thuê. Tại Phụ lục Hợp đồng số 376 ngày 28/02/2019 các bên thỏa thuận điều chỉnh giá thuê là 368.000.000 (ba trăm sáu mươi tám triệu) đồng/tháng. Tại Phụ lục Hợp đồng số 439 ngày 27/12/2019 thỏa thuận gia hạn hợp đồng từ ngày 30/6/2019 đến ngày 31/10/2019.

Sau phụ lục 439 các bên không ký kết bất kỳ hợp đồng hay phụ lục nào khác. Như vậy tính từ ngày 01/11/2019 đến ngày bàn giao mặt bằng là ngày 24/01/2022 các bên không thỏa thuận được giá thuê mới.

Căn cứ khoản 2 Điều 473 Bộ luật Dân sự thì “*Trường hợp không có thỏa thuận hoặc thỏa thuận không rõ ràng thì giá thuê được xác định theo giá thị trường tại địa điểm và thời điểm giao kết hợp đồng*”. Văn phòng Thành ủy T đã yêu cầu công ty Cổ phần thông tin và Thẩm định giá M thực hiện việc thẩm định giá làm cơ sở tham khảo để cho thuê. Tại chứng thư số Vc20/04/110/BDS ngày 06/4/2020 xác định kết quả thẩm định đối với mặt bằng cho trường mầm non Chú Ong Nhỏ thuê (Công ty P) tại trang 6/8 thể hiện là 464.321.200 (bốn trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi một nghìn hai trăm) đồng/tháng. Tại phiên tòa, phía công ty P cho rằng giá tại chứng thư thẩm định giá là cao so với giá thị trường tại thời điểm định giá nhưng không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho ý kiến này. Đồng thời công ty P cũng cho rằng không cần thiết Thẩm định giá lại chỉ làm mất thời gian; việc thẩm định lại chưa biết được kết quả cao hay thấp hơn giá đang thể hiện tại chứng thư hiện tại nhưng thực tế cũng không có ý nghĩa lắm so với số tiền mà công ty P phải có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê cho Văn phòng Thành ủy T. Vì vậy công ty P không yêu cầu thẩm định giá lại. Như vậy, do các bên không thỏa thuận về giá mới từ thời điểm kết thúc thời gian gia

hạn là ngày 01/11/2019 đến ngày thực tế bàn giao là 24/01/2022 nên giá thuê được xác định theo Chứng thư thẩm định giá số Vc20/04/110/BDS ngày 06/4/2020 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Yêu cầu kháng cáo của Văn phòng thành ủy T về điều chỉnh giá thuê được áp dụng là có căn cứ để chấp nhận nên cần sửa Bản án sơ thẩm về phần tính lãi trên giá thuê được áp dụng này. Cụ thể số tiền điều chỉnh như sau:

Số tiền thuê phải thanh toán là:

$464.321.200 \times 25 \text{ tháng} = 11.979.486.960 \text{ đồng.}$

Số tiền lãi phải thanh toán là:

(1) Nợ tiền thuê tháng 12/2019, chậm thanh toán tính từ ngày 11/12/2019 đến ngày 10/01/2022 là 1 tháng: $464.321.200 \text{ đồng} \times 1 \text{ tháng} \times 1,125\%/\text{tháng} = 5.223.613 \text{ đồng.}$

(2) Tháng 01/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/01/2020 - 10/02/2020 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 2 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 10.795.467 \text{ đồng.}$

(3) Tháng 02/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/02/2020 - 10/3/2020 là 29 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 3 \times 29 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 15.148.479 \text{ đồng.}$

(4) Tháng 3/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/03/2020 - 10/4/2020 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 4 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 21.590.935 \text{ đồng.}$

(5) Tháng 4/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/4/2020 - 10/5/2020 là 30 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 5 \times 30 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 26.118.067 \text{ đồng.}$

(6) Tháng 5/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/5/2020 - 10/6/2020 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 6 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 32.386.403 \text{ đồng.}$

(7) Tháng 6/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/6/2020 - 10/7/2020 là 30 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 7 \times 30 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 36.565.294 \text{ đồng.}$

(8) Tháng 7/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/7/2020 - 10/8/2020 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 8 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 43.181.871 \text{ đồng.}$

(9) Tháng 8/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/8/2020 - 10/9/2020 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 9 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 48.579.605 \text{ đồng.}$

(10) Tháng 9/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/9/2020 - 10/10/2020 là 30 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 10 \times 30 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 52.236.135 \text{ đồng.}$

(11) Tháng 10/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/10/2020 - 10/11/2020 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 11 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 59.375.073 \text{ đồng.}$

(12) Tháng 11/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/11/2020 - 10/12/2020 là 30 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 12 \times 30 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 62.683.362 \text{ đồng.}$

(13) Tháng 12/2020, chậm thanh toán tính từ ngày 11/12/2020 - 10/01/2021 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 13 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 70.170.541 \text{ đồng.}$

(14) Tháng 01/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/01/2021 - 10/02/2021 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 14 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 75.568.275 \text{ đồng.}$

(15) Tháng 02/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/02/2021 - 10/03/2021 là

28 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 15 \times 28 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 73.130.589 \text{ đồng}$.

(16) Tháng 03/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/3/2021 - 10/4/2021 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 16 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 86.363.743 \text{ đồng}$.

(17) Tháng 4/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/4/2021 - 10/5/2021 là 30 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 17 \times 30 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 88.801.429 \text{ đồng}$.

(18) Tháng 5/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/5/2021 - 10/6/2021 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 18 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 97.159.211 \text{ đồng}$.

(19) Tháng 6/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/6/2021 - 10/7/2021 là 30 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 19 \times 30 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 99.248.656 \text{ đồng}$.

(20) Tháng 7/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/7/2021 - 10/8/2021 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 20 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 107.954.679 \text{ đồng}$.

(21) Tháng 8/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/8/2021 - 10/9/2021 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 21 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 113.352.412 \text{ đồng}$.

(22) Tháng 9/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/9/2021 - 10/10/2021 là 30 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 22 \times 30 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 114.919.467 \text{ đồng}$.

(23) Tháng 10/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/10/2021 - 10/11/2021 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 23 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 124.147.880 \text{ đồng}$.

(24) Tháng 11/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/11/2021 - 10/12/2021 là 30 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 24 \times 30 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 125.366.724 \text{ đồng}$.

(25) Tháng 12/2021, chậm thanh toán tính từ ngày 11/12/2021 - 10/01/2022 là 31 ngày: $464.321.200 \text{ đồng} \times 25 \times 31 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 134.943.348 \text{ đồng}$.

(26) Từ ngày 11/01/2022 – 24/01/2022 là 14 ngày, Tiền lãi chậm thanh toán là: $464.321.200 \text{ đồng} \times 25 \times 14 \text{ ngày} \times 0,0375\%/\text{ngày} = 60.942.157 \text{ đồng}$.

(27) Từ ngày 25/01/2022 đến ngày xét xử 25/9/2023 là 20 tháng, lãi chậm thanh toán là: $11.979.486.960 \text{ đồng} \times 20 \times 1,125\%/\text{tháng} = 2.695.384.566 \text{ đồng}$

Tổng tiền lãi phải thanh toán được điều chỉnh là 4.476.114.368 đồng.

Tổng cộng công ty P phải thanh toán cho Văn phòng Thành ủy T số tiền thuê còn thiếu và tiền lãi chậm thanh toán là:

$11.979.486.960 + 4.476.114.368 = 16.455.601.328$ (mười sáu tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm lẻ một nghìn ba trăm hai mươi tám) đồng.

Công ty P còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi theo lãi suất 1,125%/tháng trên số tiền thuê còn thiếu tính từ thời điểm xét xử sơ thẩm đến thời điểm thực tế thanh toán.

[3.2] Xét kháng cáo của Bị đơn công ty P yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng giảm 50% tiền thuê trong giai đoạn có dịch Covid và không tính tiền thuê từ thời điểm công ty P đã đồng ý bàn giao nhưng Văn phòng Thành ủy T không đến nhận mặt bằng. Hội đồng xét xử xem xét ý kiến này như sau:

Tại phiên tòa đại diện công ty P trình bày chỉ đề nghị Văn phòng Thành ủy T xem xét giảm giá tiền thuê trong giai đoạn Covid chứ cũng không phải là

yêu cầu. Công ty P cho rằng căn cứ các Chỉ thị số 15 ngày 27/3/2020, Chỉ thị số 16 ngày 31/3/2020 và Chỉ thị số 19 ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố trong giai đoạn dịch Covid diễn ra về yêu cầu giãn cách xã hội thì công ty P hoạt động giáo dục, dạy trẻ Mầm Non nên phải thực hiện theo các Chỉ thị này. Công ty P vẫn duy trì một số hoạt động trông giữ trẻ nhỏ lẻ theo yêu cầu của phụ huynh còn không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh công ty không hoạt động trong thời gian đó và cũng không xác định được thời gian cụ thể của việc ngừng hoạt động là bao nhiêu ngày để trong trường hợp giảm giá thuê thì giảm thời gian nào phía công ty P cũng chưa xác định được. Văn phòng Thành ủy T không đồng ý với ý kiến này của công ty P và cho rằng công ty P đã không thanh toán tiền thuê từ tháng 11 năm 2019 là trước khi có dịch xảy ra là đúng với thực tế. Bên cạnh đó, công ty P cũng trình bày tại phiên tòa khi hết hạn hợp đồng các bên chưa ký hợp đồng mới thì giấy phép hoạt động của công ty P tại địa điểm thuê cũng chưa được gia hạn đúng theo quy định pháp luật. Như vậy, việc công ty P biết và phải biết những khó khăn từ phía công ty nhưng không chủ động đề nghị bàn giao mặt bằng khi hai bên không thỏa thuận được giá thuê mới và chỉ bàn giao vào ngày 24/01/2022 là lỗi chủ quan của công ty P. Ý kiến giảm giá thuê chỉ là đề nghị nhưng không được phía nguyên đơn chấp nhận và cũng không có cơ sở để xem xét như đã phân tích. Từ những nhận định ở trên, yêu cầu kháng cáo của công ty P không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo là Văn phòng Thành ủy T và công ty P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 ;
- Căn cứ khoản 2 Điều 473 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Văn phòng Thành ủy T, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn công ty P. Sửa Bản án sơ thẩm như sau:

1. Công ty TNHH MTV thương mại và dịch vụ P còn nợ tiền thuê mặt bằng và tiền lãi chậm thanh toán tính đến ngày 25/9/2023 tổng cộng là 16.455.601.328 (mười sáu tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu sáu trăm lẻ một nghìn ba trăm hai mươi tám), được trừ vào số tiền đã đặt cọc 1.050.000.000 (Một tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng. Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ P còn phải trả cho Văn phòng Thành ủy T số tiền là 15.405.601.328 (mười lăm tỷ bốn trăm lẻ năm triệu sáu trăm lẻ một nghìn ba trăm hai mươi tám) đồng.

Công ty P phải tiếp tục thanh toán tiền lãi theo lãi suất 1,25%/tháng trên số tiền thuê còn thiếu tính từ thời điểm xét xử sơ thẩm đến thời điểm thực tế thanh toán.

Thi hành một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí sơ thẩm :

Nguyên đơn Văn phòng Thành ủy T không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí Văn phòng Thành ủy T đã nộp là 62.051.184 (Sáu mươi hai triệu không trăm năm mươi một nghìn một trăm tám mươi bốn) đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0037031 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty TNHH MTV thương mại và dịch vụ P phải chịu án phí sơ thẩm là 123.405.601 (một trăm hai mươi ba triệu bốn trăm lẻ năm nghìn sáu trăm lẻ một) đồng.

3. Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn Văn phòng Thành ủy T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Văn phòng Thành ủy T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0037496 ngày 08/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận U.

Bị đơn Công ty TNHH MTV thương mại và dịch vụ P không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0037457 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận U.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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 năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 7;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ (Hiện).

Phùng Thị Như Mai