

Bản án số: 124/2024/KDTM-PT

Ngày: 16/5/2024

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê
mặt bằng

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 Hoàng Thị Bích Thảo

Bà Lê Thị Quỳnh Anh

- 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:
Bà Nguyễn Thị Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai (theo phương thức trực tuyến) vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 69/2024/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án sơ thẩm số 198/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1540/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 03 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5595/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 04 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Văn phòng Thành ủy Thành phố H; Địa chỉ: Số E đường T, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngô Tường B, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Số E đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh - Quyết định ủy quyền số: 1120-QĐ/VPTU ngày 06 tháng 6 năm 2023. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Nguyên L, sinh năm: 1970 - Luật sư Công ty TNHH L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: Số C đường N, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2. Bị đơn: Công ty TNHH T; Địa chỉ: Tầng trệt, tòa nhà R, số F đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Quốc V, sinh năm: 1972; Địa chỉ: A R T, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - Đại diện theo pháp luật của

Công ty (Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0314164496 đăng ký lần đầu ngày 20/12/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp) (có mặt)

Người kháng cáo: Công ty TNHH T;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 6 năm 2023, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 20 tháng 6 năm 2023 và quá trình tham gia tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 06 tháng 10 năm 2017, Văn phòng Thành Ủy Thành phố H (viết tắt Văn phòng Thành Ủy) và Công ty TNHH T (nay là Công ty TNHH T), (viết tắt Công ty T) ký hợp đồng thuê mặt bằng nhà đất số: 250-HĐ/VPTU (viết tắt Hợp đồng số 250) cho Công ty T thuê mặt bằng nhà đất tại địa chỉ số A đường Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh và phụ lục hợp đồng số 296-HĐ/VPTU ngày 08 tháng 3 năm 2018 về việc điều chỉnh tên và địa chỉ trụ sở của Công ty T, để làm văn phòng làm việc và trưng bày sản phẩm theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cấp; Hợp đồng có những nội dung chính là: thời gian thuê 02 năm (từ ngày 05 tháng 10 năm 2017 đến ngày 05 tháng 10 năm 2019); giá thuê 131.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm thuế VAT); Văn phòng T miễn cho Công ty T tiền thuê mặt bằng tháng đầu (từ ngày 05 tháng 10 năm 2017 đến ngày 05 tháng 11 năm 2017); Công ty T đặt cọc số tiền 393.000.000 đồng (tương đương 03 tháng tiền thuê mặt bằng), tiền đặc cọc không được trừ vào tiền thuê mặt bằng hàng tháng mà được trả lại sau khi thanh lý hợp đồng; Công ty T thanh toán tiền thuê mỗi tháng 01 lần trong vòng 10 ngày đầu của tháng theo hình thức chuyển khoản; Công ty T chậm trả tiền thuê thì phải chịu tiền lãi chậm trả theo lãi suất vay quá hạn.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019, Công ty T đã giao trả mặt bằng thuê nhà đất tại địa chỉ số A đường Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng T tiếp nhận nhưng không thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ trong 05 tháng (từ tháng 5 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019) là 655.000.000 đồng và 05 ngày của tháng 10 năm 2019 là 21.833.000 đồng, tổng cộng là 676.833.000 đồng. Văn phòng T đã có công văn đề nghị Công ty T thanh toán tiền nợ, cụ thể:

Ngày 04 tháng 10 năm 2019, Văn phòng Thành ủy có công văn số: 13078-CV/VPTU yêu cầu Công ty T thanh toán số tiền thuê còn nợ 05 tháng là 655.000.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 15.408.000 đồng và tiền thuê 05 ngày trong tháng 10 năm 2019 là 21.833.000 đồng, tổng cộng là 692.241.000 đồng.

Ngày 16 tháng 12 năm 2021, Văn phòng Thành ủy tiếp tục có công văn số: 4141-CV/VPTU yêu cầu Công ty T thanh toán tiền nợ thuê mặt bằng là 676.833.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 217.954.000 đồng. Tổng cộng là 894.787.000 đồng nhưng Công ty T vẫn không thanh toán.

Đối với khoản tiền đặt cọc đã nhận của Công ty T là 393.000.000 đồng, Văn phòng T sẽ hoàn lại cho Công ty T ngay sau khi Công ty T thanh toán xong số tiền thuê mặt bằng còn nợ và tiền lãi chậm trả cho Văn phòng T; mặt bằng thuê tại số A đường Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thì Văn phòng T đã nhận lại mặt bằng nên không yêu cầu Công ty T trả lại mặt bằng số 158B đường Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Điều 2 của Hợp đồng số 250 thì thời hạn thuê là 02 năm (từ ngày 05 tháng 10 năm 2017 đến ngày 05 tháng 10 năm 2019) đến nay đã

hết hạn. Quá trình thuê mặt bằng Công ty T đã vi phạm hợp đồng khi không thanh toán tiền thuê mặt theo thỏa thuận.

Văn phòng Thành ủy khởi kiện buộc Công ty T có nghĩa vụ thanh toán số tiền thuê mặt bằng còn nợ là 676.833.000 đồng [(bao gồm: Tiền thuê mặt bằng còn nợ 05 tháng (từ tháng 5 đến tháng 9 năm 2019) là 655.000.000 đồng và 5 ngày của tháng 10 năm 2019 là 21.833.000 đồng)]; tiền lãi chậm trả tạm tính từ 5 năm 2019 đến tháng 5 năm 2023 là 357.138.574 đồng (mức lãi suất áp dụng 10%/năm).

** Quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm đại diện bị đơn trình bày:*

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, Công ty T tham gia đấu giá và trúng giá thuê mặt bằng nhà số A đường Đ, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, giá thuê là 131.000.000 đồng/tháng (đã có thuế VAT), với mục đích làm văn phòng làm việc và trưng bày sản phẩm. Văn phòng Thành ủy đồng ý miễn cho Công ty T 01 tháng tiền thuê mặt bằng để sửa chữa vì nhà xuống cấp (tức ngày 18 tháng 10 năm 2017 bàn giao mặt bằng thì đến ngày 18 tháng 11 năm 2017, Công ty T phải trả tiền thuê mặt bằng). Quá trình thuê mặt bằng Công ty T đã thực hiện đúng cam kết theo Hợp đồng thuê mặt bằng nhà đất số: 250-HĐ/VPTU ký ngày 06 tháng 10 năm 2017.

Ngày 09 tháng 9 năm 2019, các bên lập biên bản làm việc gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng. Ngày 04 tháng 10 năm 2019, Văn phòng Thành ủy có công văn số: 13078/CV-VPTU thông báo cho Công ty T không gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng. Ngày 07 tháng 10 năm 2019, Công ty T có đơn gửi Văn phòng Thành ủy xin cứu xét được gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng (do Công ty T đã đầu tư, sửa chữa rất lớn). Công ty T sẽ đáp ứng yêu cầu của Văn phòng T đưa ra.

Theo biên bản làm việc ngày 21 tháng 10 năm 2019 thì Văn phòng Thành ủy sẽ xem xét nội dung đơn cứu xét ngày 07 tháng 10 năm 2019 của Công ty T và trả lời cho Công ty T trước ngày 26 tháng 10 năm 2019 (vì từ ngày 04 tháng 10 năm 2019, Công ty T đã tạm thời ngưng kinh doanh để chờ Văn phòng Thành ủy trả lời về việc gia hạn hợp đồng thuê). Đến ngày 27 tháng 10 năm 2019, Văn phòng Thành ủy không gia hạn hợp đồng, mặc dù bị tổn thất nặng nề về tài chính, thương hiệu quảng cáo nhưng ngày 29 tháng 10 năm 2019 Công ty T đã bàn giao lại mặt bằng thuê và để lại toàn bộ những phần đã đầu tư, sửa chữa trước đó cho Văn phòng Thành ủy. Khi bàn giao mặt bằng thuê, Công ty T chưa lấy tiền cọc của 03 tháng tiền mặt bằng là 393.000.000 đồng, đồng thời từ tháng 5 năm 2019 đến khi giao nhà, Văn phòng Thành ủy chưa xuất hóa đơn VAT cho Công ty T.

Về yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Thành ủy, Công ty T sẽ kiểm tra lại việc chuyển khoản thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 5 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019 và thông báo cho Tòa án trước ngày 31 tháng 8 năm 2023.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân Quận 1 hòa giải nhưng không thành, các bên thống nhất đề nghị đưa vụ án xét xử theo quy định do các bên không thỏa thuận giải quyết được vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện của Văn phòng Thành ủy đề nghị Hội đồng xét xử buộc Công ty T thanh toán số tiền 1.027.094.077 đồng, (bao gồm: Tiền thuê mặt bằng còn nợ từ tháng 5 đến tháng 9 năm 2019 là 655.000.000 đồng, tiền thuê còn nợ 05 ngày của tháng 10 năm 2019 là 21.833.000 đồng; tiền lãi chậm thanh toán tính từ tháng 11 năm 2019 đến

tháng 9 năm 2023 (46 tháng) là 350.271.077 đồng (mức lãi áp dụng 10%/năm). Văn phòng Thành ủy đã miễn tiền thuê mặt bằng tháng 10 năm 2017 cho Công ty T như thỏa thuận trong hợp đồng, tiền thuê mặt bằng tháng 5 năm 2019 Công ty T chưa thanh toán theo biên bản bàn giao tiếp nhận mặt bằng ngày 29 tháng 10 năm 2019 Công ty T ký xác nhận. Văn phòng Thành ủy đồng ý hoàn lại Công ty T số tiền đặt cọc là 393.000.000 đồng ngay sau khi Công ty T thanh toán xong số tiền 1.027.094.077 đồng cho Văn phòng Thành ủy.

Đại diện Công ty T thừa nhận các bên đã ký biên bản bàn giao tiếp nhận mặt bằng ngày 29 tháng 10 năm 2019. Công ty T đã thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 11 năm 2017 nhưng Văn phòng Thành ủy chưa miễn tiền thuê mặt bằng như thỏa thuận, Công ty T đã thanh toán tiền thuê mặt bằng đến tháng 5 năm 2019. Trong thời gian chờ Văn phòng Thành ủy gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng thì Công ty T đã đầu tư, sửa chữa mặt bằng thuê, gây tổn thất lớn nhưng Công ty T không yêu cầu Văn phòng Thành ủy bồi thường. Đối với số tiền cọc 393.000.000 đồng Văn phòng Thành ủy đã nhận thì phải có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh trong thời gian giữ tiền cọc.

Tại Bản án sơ thẩm số 198/2023/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Thành ủy Thành phố H buộc Công ty TNHH T có trách nhiệm thanh toán cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H số tiền 1.027.094.077đ (một tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi bảy đồng), [(trong đó: Tiền thuê mặt bằng còn nợ từ tháng 5 đến tháng 9 năm 2019 là 655.000.000đ (sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng) và 05 ngày của tháng 10 năm 2019 là 21.833.000đ (hai mươi một triệu, tám trăm ba mươi ba đồng); tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 29 tháng 11 năm 2019 đến ngày 20 tháng 9 năm 2023 là 350.271.077đ (ba trăm năm mươi triệu, hai trăm bảy mươi một nghìn, không trăm bảy mươi bảy đồng))].

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Văn phòng Thành ủy Thành phố H hoàn trả lại Công ty TNHH T số tiền đặt cọc là 393.000.000đ (ba trăm chín mươi ba triệu đồng), ngay sau khi Công ty TNHH T thanh toán xong số tiền thuê mặt bằng còn nợ và tiền lãi chậm thanh toán cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

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 04/10/2023 Công ty TNHH T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì có một số vấn đề cần làm rõ:

- Theo hợp đồng và biên bản bàn giao mặt bằng ngày 18/10/2017 thể hiện nguyên đơn chưa giảm cho bị đơn 1 tháng tiền thuê nhà;

- Điều 5.1a Hợp đồng quy định: Nếu bên thuê không đóng tiền thuê nhà 3 tháng liền thì bên cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng, thì bên thuê sẽ mất số tiền cọc là 3 tháng và bị cưỡng chế ra khỏi nơi thuê. Dựa trên điều này thì việc duy trì cho bên thuê để phát sinh số tiền phạt là vô lý. Nên bên thuê không hề biết gì về tiền phạt này.

- Bên thuê giao mặt bằng từ ngày 29/10/2019 đến nay nhưng bên cho thuê chưa làm Hợp đồng thanh lý với bên thuê.

- Từ tháng 6/2019 đến tháng 10/2019, tại sao bên cho thuê chưa xuất hóa đơn VAT cho bên thuê, nên bên thuê không có căn cứ chuyển tiền cho bên cho thuê. Theo quy định thông tư 219/2013/TT-BTC phải có hóa đơn VAT thì doanh nghiệp mới khấu trừ thuế VAT và thuế thu nhập doanh nghiệp.

- Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi do chậm trả thì tại sao không tính lãi ba tháng tiền đặt cọc của bị đơn từ ngày 18/10/2017 cho đến nay.

** Tại phiên tòa Phúc thẩm:*

Người đại diện hợp pháp của bị đơn - Công ty TNHH T trình bày: Công ty T giữ nguyên nội dung kháng cáo đã nêu tại đơn kháng cáo và bổ sung thêm nội dung kháng cáo đề nghị xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện vụ án theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015. Từ những cơ sở trình bày kháng cáo bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Văn phòng Thành ủy Thành phố H trình bày: Những nội dung kháng cáo của Công ty T là không phù hợp với quy định trong hợp đồng nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra nguyên đơn đề nghị xem xét lại phần quyết định về án phí sơ thẩm đối với nguyên đơn với số tiền án phí phải chịu là 19.650.000 đồng là chưa phù hợp.

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. Kháng cáo của Công ty TNHH T 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, lời trình bày của nguyên đơn, 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 TNHH T còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Xét các nội kháng cáo của Công ty TNHH T là bị đơn:

[4] Xét kháng cáo của bị đơn đề nghị xem xét về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định

giải quyết vụ việc.”. Tại cấp sơ thẩm bị đơn không đưa ra yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét yêu cầu này.

[5] Kháng cáo về việc chưa được xem xét miễn 01 tháng tiền thuê theo hợp đồng: Công ty T cho rằng theo biên bản bàn giao mặt bằng ngày 18/10/2017 đến thời điểm mà bị đơn trả tiền thuê nhà của tháng đầu tiên là ngày 04/11/2017 là chưa được áp dụng miễn tiền thuê 01 tháng theo quy định của Hợp đồng. Phía nguyên đơn trình bày thời điểm miễn tiền thuê nhà bắt đầu kể từ ngày 04/10/2017 được quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng nên không đồng ý kháng cáo này của bị đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy tại khoản 3.1 Điều 3 hợp đồng quy định: “*Bên A miễn tiền thuê mặt bằng cho Bên B trong thời hạn 01 tháng để bên B cải tạo, sửa chữa căn nhà thuê cho phù hợp với mục đích sử dụng. Thời hạn miễn tiền thuê được áp dụng kể từ ngày 05/10/2017 đến ngày 04/11/2017. Thời điểm bắt đầu thu tiền thuê kể từ ngày 05/11/2017*”, phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn. Trên thực tế thể hiện các bên đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận này, do vậy việc bị đơn yêu cầu căn cứ ngày bàn giao nhà để tính thời điểm bắt đầu miễn tiền thuê là không phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng đã ký nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng nguyên đơn không áp dụng quy định tại Điều 5.1a để chấm dứt hợp đồng và thực hiện cưỡng chế khi bị đơn chậm đóng 3 tháng tiền nhà. Nguyên đơn trình bày khi bị đơn chậm đóng 3 tháng cuối của hợp đồng thuê nhà nguyên đơn đã gửi nhiều thông báo yêu cầu bị đơn giao trả nhà và trả tiền thuê để thanh lý hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện và tiếp tục chiếm giữ thêm 02 tháng nữa nên tổng cộng bị đơn phải trả tiền thuê nhà còn thiếu là 05 tháng. Đồng thời tại biên bản bàn giao mặt bằng thuê ngày 29 tháng 10 năm 2019, bị đơn cũng đã xác nhận việc còn nợ tiền thuê mặt bằng từ tháng 5 năm 2019 đến tháng 9 năm 2019 là 655.000.000 đồng và tiền lãi do chậm trả tính đến ngày trả mặt bằng là 15.408.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với các quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã ký và chứng cứ tại hồ sơ nên chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn, không chấp nhận lời trình bày của bị đơn, kháng cáo của bị đơn đối với nội dung này không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[7] Xét trình bày kháng cáo của bị đơn về việc bị đơn đã giao trả mặt bằng từ ngày 29/10/2019 đến nay nhưng nguyên đơn chưa làm Hợp đồng thanh lý với bị đơn. Phía nguyên đơn trình bày đã gửi thông báo thanh lý hợp đồng nhưng bị đơn không ký xác nhận. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu thanh lý hợp đồng chưa được bị đơn nêu ra tại cấp sơ thẩm và chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét lời trình bày kháng cáo này.

[8] Xét trình bày kháng cáo của bị đơn về việc từ tháng 6/2019 đến tháng 10/2019, nguyên đơn chưa xuất hóa đơn VAT nên bị đơn không có căn cứ chuyển tiền cho nguyên đơn. Theo nguyên đơn trình bày trong hợp đồng không có quy định việc xuất hóa đơn VAT vào thời điểm nào, trên thực tế nguyên đơn đã xuất hóa đơn sau khi bị đơn thanh toán tiền thuê nhà, cho đến thời điểm hiện nay nguyên đơn đã xuất đầy đủ cho bị đơn hóa đơn VAT của những tháng mà bị đơn đã thanh toán tiền thuê. Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận tại hợp đồng và chứng cứ tại hồ sơ nên chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn, không chấp nhận lời trình bày của bị đơn, kháng cáo của bị đơn đối với nội dung này không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[9] Xét kháng cáo của bị đơn về yêu cầu xem xét tính lãi trên số tiền đặt cọc từ ngày 18/10/2017 cho đến nay. Phía nguyên đơn trình bày không đồng ý yêu cầu này của bị đơn lý do trong hợp đồng không có quy định việc tính lãi trên số tiền đặt cọc. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu xem xét tính lãi trên số tiền đặt cọc chưa được bị đơn nêu ra tại cấp sơ thẩm và chưa được cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xem xét yêu cầu kháng cáo này.

[10] Như vậy, những nội dung kháng cáo của phía bị 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 căn cứ yêu cầu khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn cùng với các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán “Tiền thuê mặt bằng còn nợ từ tháng 5 đến tháng 9 năm 2019 là 655.000.000đ (sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng) và 05 ngày của tháng 10 năm 2019 là 21.833.000đ (hai mươi một triệu, tám trăm ba mươi ba đồng); tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 29 tháng 11 năm 2019 đến ngày 20 tháng 9 năm 2023 là 350.271.077đ” là phù hợp. Phía bị đơn không kháng cáo về số liệu và cách tính của tiền gốc và tiền lãi như bản án sơ thẩm đã tuyên, do vậy Hội đồng xét xử giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[11] Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại phần quyết định về án phí sơ thẩm đã tuyên đối với nghĩa vụ án phí mà nguyên đơn phải chịu số tiền là 19.650.000 đồng là không có căn cứ vì nguyên đơn không thuộc trường hợp phải chịu án phí.

[12] Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự như sau: “*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị.*”. Hội đồng xét xử nhận thấy nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của đương sự trong vụ án do Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét quyết định trong bản án, trường hợp đương sự không đồng ý thì được quyền kháng cáo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nguyên đơn không có kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có thẩm quyền xem xét lại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của nguyên đơn. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận.

[13] 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 toàn bộ kháng cáo của Công ty TNHH T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Văn phòng Thành ủy Thành phố H buộc Công ty TNHH T có trách nhiệm thanh toán cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H số tiền 1.027.094.077 đồng (một tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, không trăm chín mươi bốn nghìn, không trăm bảy mươi bảy đồng), [(trong đó: Tiền thuê mặt bằng còn nợ từ tháng 5 đến tháng 9 năm 2019 là 655.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu đồng) và 05 ngày của tháng 10 năm 2019 là 21.833.000 đồng (hai mươi một triệu, tám trăm ba mươi ba nghìn đồng); tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 29 tháng 11 năm 2019 đến ngày 20 tháng 9 năm 2023 là 350.271.077 đồng (ba trăm năm mươi triệu, hai trăm bảy mươi một nghìn, không trăm bảy mươi bảy đồng))].

2. Ghi nhận sự tự nguyện của Văn phòng Thành ủy Thành phố H hoàn trả lại Công ty TNHH T số tiền đặt cọc là 393.000.000 đồng (ba trăm chín mươi ba triệu đồng), ngay sau khi Công ty TNHH T thanh toán xong số tiền thuê mặt bằng còn nợ và tiền lãi chậm thanh toán cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại là 42.812.822 đồng (bốn mươi hai triệu, tám trăm mười hai nghìn, tám trăm hai mươi hai đồng). Văn phòng Thành ủy Thành phố H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại là 19.650.000 đồng (mười chín triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng). H lại cho Văn phòng Thành ủy Thành phố H số tiền tạm ứng án phí là 21.509.574 đồng (hai mươi một triệu, năm trăm lẻ chín nghìn, năm trăm bảy mươi bốn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0043796 ngày 17 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH T 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 tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0044857 ngày 07 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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 1;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS Quận 1 ;

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

- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.



Ngô Thanh Nhân