

Bản án số: **190/2024/KDTM-PT**
Ngày: 29/7/2024
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 Lê Thị Quỳnh Anh

Bà Ngô Thị Phúc Hảo

- 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 Huỳnh Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 128/2024/TLPT-KDTM ngày 17 tháng 05 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 06/2024/KDTM-ST ngày 25 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3146/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9314/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H; Địa chỉ: D T, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Huỳnh Phương Trúc M, sinh năm 1987 hoặc bà Lê Thị Thùy D, sinh năm 1982 (Giấy ủy quyền ngày 18/6/2024) (có mặt).

Bị đơn: Công ty X (nay là Công ty TNHH X); Địa chỉ: 1 T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật là ông Lô Ky N, sinh ngày 1947; Địa chỉ thường trú: 4 N, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lâm Chấn C, sinh năm 1956; Tạm trú: H T, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt)

2/ Bà Pe Siu M1, sinh năm 1951 (có đơn xin vắng mặt)

3/ Bà L Khi H, sinh năm 1992 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 1 T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Công ty X; Ông Lâm Chấn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23 tháng 4 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H (do bà Huỳnh Phương Trúc M hoặc bà Lê Thị Thùy D đại diện ủy quyền) trình bày:

Nhà, đất tọa lạc tại số A (Trệt + lửng) đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định của U về việc xác lập quyền sở hữu nhà của nhà nước số 38395/QĐ-UB ngày 15/8/1994 và theo Quyết định thu hồi nhà số 31/QĐ-6 ngày 19/11/1990 của Sở nhà đất giao cho nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H quản lý (gọi tắt Công ty Q).

Ngày 21/5/2019, nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD với bị đơn Công ty X. Theo nội dung hợp đồng, nguyên đơn cho bị đơn thuê căn nhà số A (Trệt + lửng) đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích khuôn viên chung 94,1 m², diện tích sử dụng là 156 m²; Mục đích sử dụng: Văn phòng. Thời hạn thuê bắt đầu thuê từ 01/4/2018, ngày hết hạn thuê: 31/12/2019; Giá thuê là 19.000.000 đồng/ tháng (Mười chín triệu đồng/tháng).

Ngày 12/6/2020, Công ty Q Kinh doanh nhà ban hành Thông báo số 1025/TB-QLKDN về việc thu tiền thuê nhà số A (trệt+ lửng) đường T, Phường G, Quận E đối với Công ty X TNHH với nội dung sau: Giá thuê là 19.000.000 đồng/tháng; Thời điểm áp dụng ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020.

Do bị đơn vi phạm thời hạn thanh toán tiền thuê nhà nên Công ty Quản lý Kinh doanh nhà nộp đơn khởi kiện tại TAND Quận 5. Ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân Quận 5 đã ban hành quyết định số 44/2020/QĐST-KDTM ngày 30/09/2020 về việc công nhận sự thoả thuận giữa Công ty Q và Công ty X TNHH đối với nhà đất trên với nội dung như sau:

“- Công ty X TNHH có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H toàn bộ số nợ tiền thuê nhà từ tháng 04/2018 đến tháng 09/2020 là 622.023.900 đồng với phương án sau:

+ Từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2020: Mỗi tháng Công ty X TNHH sẽ thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H số tiền là 150.000.000 đồng.

+ Tháng 01/2021: Công ty X TNHH sẽ thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H số tiền còn lại là 172.023.900 đồng.

Trường hợp Công ty X vi phạm nghĩa vụ thanh toán ở bất kỳ thời điểm nào thì Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự thi hành toàn bộ số nợ còn lại mà Công ty X chưa thực hiện.”

Tuy nhiên, Công ty X đã không thực hiện thanh toán số nợ tiền thuê nhà nêu trên đúng hạn định, vì vậy Công ty Q Kinh doanh nhà đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5 giải quyết việc thu hồi số nợ tiền thuê nhà trên. Tuy nhiên, hiện nay đơn vị chưa có điều kiện để thi hành án đối với Công ty X theo Quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án số 09/QĐ-CCTHADA ngày 23/4/2021.

Bị đơn vẫn đang sử dụng nhà nhưng không thực hiện thanh toán tiền thuê nhà. Phần nợ phát sinh sau Bản án trên tính từ ngày 01/10/2020 đến ngày 25/3/2024 là 888.771.000 đồng (*bằng chữ: Tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng*), trong đó nợ gốc từ tháng 10/2020 đến 25/3/2024 là 857.991.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 30.780.000 đồng, cụ thể:

- Tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến 12/2022: 19.000.000 đồng x 27 tháng = 513.000.000 đồng.

- Tiền thuê nhà từ tháng 01/2023 đến tháng 12/2023: 23.300.000 đồng x 12 tháng = 279.600.000 đồng

- Tiền thuê nhà từ 01/01/2024 đến 29/02/2024: 23.300.000 đồng x 2 tháng = 46.600.000 đồng.

- Tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2024 đến 25/3/2024: 18.791.000 đồng.

- Tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022: 30.780.000 đồng (*đính kèm bảng chiết tính – tính đến 25/3/2024*) (*năm 2023 đến năm 2024 giữa 2 bên chưa ký HĐTN nên không phát sinh tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà*).

Ngày 19/4/2021, Công ty Q Kinh doanh nhà ban hành Thông báo số 725/TB-QLKDN với nội dung: giá thuê là 19.000.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021. Ngày 23/4/2021, nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 5.

Ngày 04/8/2023, Công ty Q Kinh doanh nhà ban hành Thông báo số 1997/TB-QLKDN nội dung: Giá thuê là 23.300.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

Ngày 09/8/2023, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 134/PLĐC-QLKDN-KD gia hạn thời hạn cho thuê của Hợp đồng thuê nhà số I từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2022. Các điều khoản khác của Hợp đồng thuê nhà số I không thay đổi.

Nguyên đơn đã nhiều lần làm việc với bị đơn Công ty TNHH X đề nghị thanh toán tiền nợ tiền thuê nhà, đồng thời hỗ trợ chấp thuận cho đơn vị phân bổ thanh toán nợ tiền thuê nhà. Tuy nhiên, đơn vị đã không thực hiện thanh toán nợ tiền thuê nhà theo cam kết, đồng thời tiếp tục để phát sinh nợ mới.

Xét thấy Công ty X TNHH sử dụng nhà của Nhà nước để khai thác nhưng lại không có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố H, trong khi đó nguyên đơn vẫn phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước đối với nhà, đất trên. Vì vậy, căn cứ khoản 7.2, Điều 7 Hợp

đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD ngày 21/05/2019 có ghi “*Nếu như thời gian chậm thanh toán vượt quá ba mươi (30 ngày) ngày, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà này, thu hồi lại phần diện tích đang cho thuê và bên B không có quyền đòi bồi thường dưới bất kỳ hình thức nào*”. Ngày 23/4/2021, nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện, ngày 11/9/2023 nguyên đơn nộp Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Quận 5 xem xét giải quyết:

1/ Buộc bàn giao trống nhà, đất số 170 (trệt + lửng) đường T, Phường G, Quận E cho Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H theo quy định.

2/ Công ty TNHH X có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số nợ từ 01/10/2020 đến ngày 25/3/2024 là 888.771.000 đồng (*bằng chữ: Tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng*), trong đó nợ gốc từ tháng 10/2020 đến 25/3/2024 là 857.991.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 30.780.000 đồng cho Công ty TNHH Một thành viên Q. (*năm 2023 đến năm 2024 giữa hai bên chưa ký HĐTN nên không phát sinh tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà*).

3/ Đồng thời đề nghị buộc Công ty TNHH X thanh toán tiếp tiền thuê nhà và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 26/03/2024 cho đến khi đơn vị bàn giao trống mặt bằng thuê trên cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H.

4/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, Công ty TNHH X còn phải chịu lãi phạt do chậm thi hành án của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định của Pháp luật.

Bị đơn – Công ty TNHH X (do ông L Ky Ngon đại diện pháp luật) trình bày: Ngày 21/5/2019, Công ty Q và Công ty TNHH X có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 91/HĐTN-QLKDN-KD với giá thuê là 19.000.000 đồng/tháng. Bị đơn đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn, tôi sẽ trả nợ cho nguyên đơn, tôi cam kết thanh toán toàn bộ số nợ trên đến ngày 30/9/2023. Và mong muốn tiếp tục thuê căn nhà 170 (trệt + lửng) đường T, Phường G, Quận E, TP ..

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lâm Chấn C trình bày: Ông Lô Ky N (Đại diện pháp luật của Công ty TNHH X đã chuyển nhượng (bán) cho ông căn nhà 01 trệt và 2 lầu tại nhà đất 170 đường T, Phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Tình trạng pháp lý căn nhà căn cứ theo “Văn bản Sở Tài Chính, UBND TPHCM số 7322/STC-CS về nhà đất số A và 170 đường T, phường G, Quận E ngày 19/9/2016” đang thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH X (do ông Lô Ky N đại diện pháp luật). Nhà đất trên đang được Ủy ban nhân dân Thành phố U bán hoá giá cho ông Lô Ky N được quyền mua. Giá chuyển nhượng là 6.300.000.000 đồng (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng). Số tiền chuyển nhượng nhà đến tại thời điểm ngày 22/6/2021 bên mua chưa thanh toán. Việc thanh toán hai bên tự thoả thuận có kèm giấy tờ liên quan để chứng minh việc thanh toán. Mọi chi phí thủ tục hoá giá nhà do bên mua (Lâm Chấn C) chi trả.

Nay nguyên đơn Công ty Quản lý Kinh doanh nhà khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty TNHH X (do ông Lô Ky N đại diện pháp luật) gồm: Buộc bàn giao trống

nhà, đất số 170 (trệt + lửng) đường T, Phường G, Quận E cho Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh nhà thành phố H theo quy định; Bị đơn có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà. Đối với yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án này ông không có yêu cầu tranh chấp gì, cam kết không thắc mắc, khiếu nại về sau. Ông C yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Quận 5 và các cấp; Và sẽ khởi kiện Công ty TNHH X (do ông L Ky Ngon đại diện pháp luật) bằng một vụ kiện khác đối với nhà đất trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Pe Siu MI và Bà L Khi H: hiện đang cư ngụ tại nhà đất tranh chấp trên, có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa án nhân dân Quận 5 và các cấp, không có ý kiến hay tranh chấp khiếu nại gì.

Tại Bản án sơ thẩm số 06/2024/KDTM-ST ngày 25 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh Nhà thành phố H:

[1.1] Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải bàn giao trống mặt bằng thuê nhà tại số A (trệt + lửng) đường T, phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng để lập thủ tục giao – thuê đất lập ngày 26/7/2002 và Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 18/6/2019.

[1.2] Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải thanh toán toàn bộ số nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020 đến ngày 25/3/2024 là 888.771.000 đồng (bằng chữ: Tám trăm tám mươi tám triệu bảy trăm bảy mươi một nghìn đồng), trong đó có nợ gốc từ tháng 10/2020 đến 25/3/2024 là 857.991.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 30.780.000 đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[1.3] Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X còn phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 26/03/2024 cho đến khi hoàn tất thủ tục bàn giao trống mặt bằng thuê trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H.

Kể từ ngày Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn X không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn X còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 38.663.130 đồng.

H1 lại tiền tạm ứng án phí mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H đã nộp với số tiền là 3.325.000 đồng (Ba triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0009864 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

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

Ngày 10/4/2024, Công ty TNHH X, ông Lâm Chấn C nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản lý do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH X và ông Lâm Chấn C.

** Tại phiên tòa Phúc thẩm:*

Ông Lâm Chấn C có đơn xin vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Q trình bày: Những nội dung kháng cáo của ông Lâm Chấn C là không phù hợp với quy định trong hợp đồng nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Xét đơn kháng cáo còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức đúng quy định. Công ty TNHH X kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần 2 mà không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt là thuộc trường hợp từ bỏ kháng cáo nên đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH X. Kháng cáo của ông Lâm Chấn C 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 trong đơn 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 X, ông Lâm Chấn C còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Phạm vi kháng cáo: Công ty TNHH X, ông Lâm Chấn C kháng cáo toàn bộ vụ án.

[4] Công ty TNHH X là người kháng cáo đã được tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa xét xử lần 1 ngày 08/7/2024 và lần 2 ngày 29/7/2024 nhưng vắng mặt không lý do mà không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử, trong phần quyết định của bản án, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của Công ty TNHH X.

[5] Ông Lâm Chấn C, bà Pe Siu M1 và bà L Khi H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Xét kháng cáo của ông Lâm Chấn C nêu tại đơn kháng cáo với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét các chứng cứ trong hồ sơ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Cụ thể, ngày 22/6/2021 ông Ngô Ky NI là đại diện pháp luật của Công ty X – bị đơn trong vụ án đã có lập văn bản chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số A T, phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông C. Năm 2022 ông C đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng nhà và trực tiếp quản lý căn nhà cho đến nay. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải bàn giao nhà trống là không xem xét giải quyết hết các nội dung liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của người trực tiếp quản lý sử dụng, nên đề nghị hủy án.

[7] Xét thấy: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử tại Tòa án cấp sơ thẩm, tại biên bản làm việc ngày 19/12/2023 và tại bản tự khai ngày 29/12/2023 ông Lâm Chấn C trình bày như sau: “Đối với yêu cầu của nguyên đơn trong vụ án này, tôi không có ý kiến gì hay yêu cầu tranh chấp khác, cam kết không thắc mắc khiếu nại về sau. Tôi yêu cầu tòa án không đưa tôi vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tôi sẽ khởi kiện Công ty TNHH X do Ngô Ky NI làm đại diện bằng vụ án khác”, đồng thời ông C có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các phiên tòa xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

[8] Tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về Quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự như sau: “1. Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó” và tại khoản 2 Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về Quyền yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như sau: “2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”. Như vậy, tại cấp sơ thẩm ông C không có yêu cầu độc lập, cũng như không có ý kiến phản đối về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm ban hành bản án trên cơ sở xem xét các yêu cầu khởi kiện và chứng cứ do nguyên đơn xuất trình là đúng quy định của pháp luật tố tụng, lý do kháng cáo nêu trên của ông C là không có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm ông C yêu cầu xem xét giải quyết quyền và lợi ích của ông phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số A T, phường

G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông và Công ty X là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên không được xem xét.

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

[10] Tuy nhiên, trong phần quyết định của Bản án cấp sơ thẩm đã tuyên về nghĩa vụ của bị đơn phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ ngày 26/03/2024 cho đến khi hoàn tất thủ tục giao nhà cho nguyên đơn nhưng không nêu rõ số tiền phải trả hàng tháng là có thiếu sót, không có cơ sở để thi hành. Do vậy, căn cứ giá thuê nhà mà nguyên đơn đã yêu cầu theo Thông báo số 065/TB-QLKDN ngày 09/01/2024 là 23.300.000 đồng/tháng mà Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận để sửa phần quyết định của bản án như sau: “Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X còn phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà là 23.300.000 đồng/tháng kể từ ngày 26/03/2024 cho đến khi hoàn tất thủ tục bàn giao trông mặt bằng thuê trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H”; Đồng thời, căn cứ quy định của Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về quyết định lãi, lãi suất trong bản án, nhận thấy trong hợp đồng các bên có quy định về lãi suất chậm thanh toán là 0,03%/ngày tương đương 10,95%/năm. Do đó việc quyết định lãi, lãi suất trong bản án cần được căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết. Trong phần quyết định của Bản án cấp sơ thẩm đã tuyên về nghĩa vụ chịu lãi, lãi suất của bên phải thi hành án là Công ty TNHH X chưa đúng quy định và chưa rõ ràng nên cần sửa phần quyết định của bản án như sau: “Kể từ ngày 26/03/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn X còn chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10,95%/năm”.

[11] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 148, Điều 271, Điều 273, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 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; Điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty TNHH X.
2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lâm Chấn C. Sửa một phần bản án sơ thẩm:

2.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh Nhà thành phố H:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải bàn giao trống mặt bằng thuê nhà tại số A (trệt + lửng) đường T, phường G, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản đồ hiện trạng để lập thủ tục giao – thuê đất lập ngày 26/7/2002 và Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 18/6/2019.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải thanh toán toàn bộ số nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/10/2020 đến ngày 25/3/2024 là 888.771.000 đồng, trong đó có nợ gốc từ tháng 10/2020 đến 25/3/2024 là 857.991.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2020 đến tháng 12/2022 là 30.780.000 đồng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn X còn phải thanh toán tiếp tiền thuê nhà là 23.300.000 đồng/tháng kể từ ngày 26/03/2024 cho đến khi hoàn tất thủ tục bàn giao trống mặt bằng thuê trên cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H.

2.2 Kể từ ngày 26/03/2024 cho đến khi thi hành án xong, Công ty Trách nhiệm hữu hạn X còn chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10,95%/năm.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền là 38.663.130 đồng.

H1 lại tiền tạm ứng án phí mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố H đã nộp với số tiền là 3.325.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0009864 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải chịu. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn số tiền là 3.000.000 đồng.

5. Án phí phúc thẩm:

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do Công ty Trách nhiệm hữu hạn X đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0036114 ngày 26 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lâm Chấn C được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 5;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS Quận 5;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Ngô Thanh Nhân

