

Bản án số: **231/2024/KDTM-PT**
Ngày: 17/9/2024
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: Ông Lê Công Toại

Ông Đào Quốc Thịnh

- *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:* Ông Nguyễn Văn Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 17 tháng 9 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: 158/2024/TLPT-KDTM ngày 22 tháng 7 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng nhà, đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 14/2024/KDTM-ST ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4306/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12385/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Văn phòng T; Địa chỉ: Số 58 đường TĐ, phường VTS, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đ là người đại diện theo ủy quyền – giấy ủy quyền số 1099-QĐ/VPTU ngày 19/5/2023 (có mặt).

Bị đơn: Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P; Trụ sở: số 210 NTT, Phường QE, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Phạm Thanh T là đại diện theo pháp luật (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Nguyễn Trà Duy L là Luật sư của Công ty Luật TNHH L thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang;

- Ông Nguyễn Văn Th là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Th thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng T; Trụ sở: 185 Lý Chính Thắng, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: bà Phạm Thị Đài Trang là người đại diện theo ủy quyền - giấy ủy quyền số 167/GUQ –TT ngày 13/8/2024 (có mặt ngày 12/9/2024, vắng mặt ngày 17/9/2024)

Người kháng cáo: Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/5/2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm đại diện nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn Văn phòng T là chủ sở hữu đối với quyền sử dụng đất và công trình xây dựng tọa lạc tại: Thửa đất số: 5, tờ bản đồ số: 14, địa chỉ: 210 NTTh, Phường QE, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 44,1 m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 443909, số vào sổ cấp GCN CT 33250, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/03/2014.

Ngày 15/04/2015, Văn phòng T và Công ty trách nhiệm hữu hạn Cơ khí - Thương mại - Dịch vụ hàng hải P (gọi tắt là Công ty P) ký kết Hợp đồng số 1083-HĐ/VPTU (gọi tắt là Hợp đồng 1083) về việc cho thuê mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 210 NTTh, Phường QE, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng, Văn phòng T là Bên cho thuê và Công ty P là Bên thuê; thời gian cho thuê là 5 năm, từ ngày 01/04/2015 đến ngày 01/04/2020; giá cho thuê (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) là 10.000.000 đồng/tháng, Công ty bị đơn đặt cọc cho nguyên đơn số tiền là 30.000.000 đồng (tương đương 03 tháng tiền thuê mặt bằng), số tiền đặt cọc này nguyên đơn đồng ý trừ vào tiền nợ thuê mặt bằng bị đơn còn thiếu. Sau khi hết hạn hợp đồng, Văn phòng T đã nhiều lần đề nghị Công ty P thanh toán công nợ và bàn giao mặt bằng, tuy nhiên Công ty P không thực hiện bàn giao mặt bằng thuê đã hết hạn và cũng không thanh toán tiền thuê từ ngày 01/03/2020. Do đó, Công ty P có nghĩa vụ phải trả tiền thuê cho Văn phòng T trong thời gian chậm thực hiện bàn giao. Cơ sở cho việc áp dụng giá thuê trong thời gian chậm bàn giao là 16.577.638 đồng/tháng từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023. Trước khi hết thời hạn thuê theo hợp đồng Văn phòng T đã thông báo cho Công ty P giá cho thuê trong thời gian chậm bàn giao được thực hiện theo kết quả thẩm định giá của cơ quan chức năng. Sau đó, qua các Công văn số 15232-CV/VPTU ngày 17/4/2020, Công văn số 15452-CV/VPTU ngày 04/5/2020, Công văn số 16252-CV/VPTU ngày 10/7/2020, Công văn số 1160-CV/VPTU ngày 22/01/2021, Công văn số 4133-CV/VPTU ngày 16/12/2021 mà Văn phòng T gửi đến Công ty P cũng nêu rõ ý kiến này. Phía Công ty P sau khi nhận được các thông báo trên đã không có ý kiến gì về giá thuê hoặc có ý kiến sẽ trả lại mặt bằng nếu áp dụng giá mới, mà chỉ yêu cầu được gia hạn thời gian

thuê dù Văn phòng T không thể chấp nhận. Thực tế, ngày 15/8/2023 căn cứ theo Biên bản làm việc giữa hai bên thì Công ty P mới đề nghị xem xét lại giá, nhưng đề nghị này sau khi đã sử dụng mặt bằng hơn 03 năm là không hợp lý. Do đó, Công ty P có nghĩa vụ thanh toán giá thuê là 16.557.638 đồng/tháng, theo kết quả thẩm định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 0736.01/09.20/SGN/EXIMA ngày 16/09/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm Văn phòng T yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 4 tuyên xử:

1. Chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất số 1083-HĐ/VPTU ngày 15/04/2015 do đã hết thời hạn thuê theo khoản 4.2 Điều 4 ngày 01/3/2020.

2. Buộc Công ty P bàn giao nguyên trạng tài sản nhà, đất tại địa chỉ số 210 NTTh, Phường QE, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng T. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này kèm theo chứng cứ là biên bản bàn giao mặt bằng ngày 21/8/2023, ngày thực tế bàn giao là ngày 17/8/2023.

3. Buộc Công ty P phải thanh toán tiền nợ thuê mặt bằng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 30/5/2024, cụ thể như sau:

- Tiền thuê mặt bằng còn nợ theo Hợp đồng số 1083-HĐ/VPTU ngày 15/4/2015 từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/3/2020 (theo giá 10.000.000 đồng/tháng) là 10.800.000 đồng.

- Tiền thuê mặt bằng phát sinh do Công ty P không bàn giao mặt bằng thuê từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 tương ứng số tháng là 40,5 tháng, giá thuê 16.557.638 đồng/tháng = 670.584.339 đồng. Tổng cộng được tính toán và cần trừ như sau: 10.800.000 đồng tiền nợ thuê mặt bằng trong hợp đồng + 670.584.633 đồng tiền nợ thuê mặt bằng phát sinh - 30.000.000 đồng tiền đặt cọc = 651.384.633 đồng.

Số tiền lãi chậm trả tạm tính từ tháng 05/2020 đến 30/5/2024: 155.619.705 đồng (theo bảng tính lãi kèm theo) tổng cộng 807.004.044 đồng.

Căn cứ tính lãi:

- Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng 1083, Văn phòng T và Công ty P đã thỏa thuận “trong trường hợp Bên B không thanh toán đầy đủ tiền thuê mặt bằng nhà đất đúng thời gian theo quy định nêu trên, thì ngoài số tiền thuê trên, Bên B còn trả thêm tiền phạt chậm trả với lãi suất quá hạn do Ngân hàng Nhà nước quy định vào cùng thời điểm trên tổng số tiền phải thanh toán cho Bên A.

- Đề nghị áp dụng mức lãi suất phát sinh do chậm trả tiền là 10%/năm theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Việc bị đơn nại lý do không có người của nguyên đơn đến nhận bàn giao trong thời gian chậm bàn giao là hoàn toàn không có chứng cứ gì, ngày bàn giao mặt bằng thực tế là ngày 17/8/2023. Thực tế nguyên đơn gửi rất nhiều công văn cho bị đơn, phía bị đơn không có ý kiến hay thông báo gì là muốn bàn giao lại mặt bằng.

Bị đơn Công ty TNHH cơ khí – thương mại – dịch vụ hàng hải P trình bày:

Ngày 17/4/2020, Văn phòng T có Công văn số 15232-CV/VPTU về thông báo thời gian thu hồi mặt bằng cho thuê đối với Công ty P, Công ty P đã trao đổi với Văn phòng T vào ngày 26/4/2020 và trình bày Công ty đã thuê mặt bằng sử dụng làm trụ sở Công ty 20 năm, trong quá trình thuê mặt bằng Công ty luôn chấp hành quy định trong việc thuê mặt bằng, đồng thời thường xuyên sửa chữa, bảo quản mặt bằng. Nguyên vọng của Công ty là mong muốn được tiếp tục thuê mặt bằng này để hoạt động, đồng thời mong Văn phòng T xem xét hỗ trợ cho Công ty phần chi phí sửa chữa mặt bằng 189.200.000 đồng.

Ngày 04/05/2020, Văn phòng T có gửi công văn phúc đáp đề nghị Công ty P tiến hành di dời các trang thiết bị và bàn giao mặt bằng ngày 11/05/2020, nhưng ngày 11/5/2020 không có người của Văn phòng T nhận bàn giao.

Ngày 10/07/2020, Văn phòng T có gửi công văn 16252/CV/VPTU đề nghị Công ty P thanh lý hợp đồng trước ngày 03/08/2020 không có điều kiện kèm theo. Công ty chờ nhưng vẫn không thấy bên Văn phòng T trả lời về việc thanh lý hợp đồng.

- Căn cứ vào nội dung buổi làm việc ngày 28/12/2021 tại 210 NTT, Phường QE, Quận R, giữa Văn phòng T, Công ty T và Công ty P, nội dung đề nghị thu hồi mặt bằng và các bên kết luận trong biên bản: Kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2021, Công ty T được ủy quyền tiếp nhận mặt bằng nhà, đất cho thuê tại địa chỉ số 210 NTT, Phường QE, Quận R hiện do Công ty P thuê; Hợp đồng thuê số 1083-HĐ/VPTU ngày 15 tháng 4 năm 2015, để thay mặt Văn phòng T tiếp tục xử lý các vấn đề nêu tại mục 5,6 nêu trên.

Công ty P thuê căn nhà số 210 NTT, Phường QE, Quận R làm trụ sở văn phòng đã 20 năm, các mối quan hệ khách hàng sửa chữa cơ khí quen biết qua nhiều năm, nếu phải đi nơi khác Công ty gặp rất nhiều khó khăn nên Công ty kính mong được lãnh đạo Văn phòng T xem xét trong tình hình đại dịch Covid-19.

Ngày 20/4/2022, Công ty T có công văn số 195/CV/IT về việc bàn giao mặt bằng nhà đất thuê nhưng vẫn không có người nhận bàn giao.

Ngày 25/5/2022, Công ty T có công văn số 354/TM-TT nội dung hợp liên quan đến mặt bằng nhà số 210 NTT, Phường QE, Quận R nhưng vẫn không có người nhận bàn giao nhà đất.

Ngày 14/9/2022, Văn phòng T có gửi công văn 456/GM/VPTU nội dung hợp vào ngày 19/09/2022, tham gia buổi làm việc liên quan đến hợp đồng thuê mặt bằng nhà 210 NTT, Phường QE, Quận R sau đó vẫn chưa có người nhận bàn giao.

Ngày 09/08/2023, Văn phòng T có gửi công văn 560/GM/VPTU nội dung ngày 15/08/2023 hợp liên quan đến mặt bằng nhà số 210 NTT, Phường 13 Quận 4, có biên bản cuộc họp các bên liên quan. Ngày 17/08/2023, đã ký biên bản bàn giao, tiếp nhận mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ 210 NTT, Phường QE, Quận R giữa Công ty T và Công ty P.

* Tại phiên tòa sơ thẩm Công ty P có ý kiến như sau:

1. Bị đơn đồng ý Chấm dứt hợp đồng thuê nhà, đất số 1083-HĐ/VPTU ngày 15/04/2015 do đã hết thời hạn thuê theo khoản 4.2 Điều 4 ngày 01/3/2020.

2. Bị đơn đồng ý thanh toán tiền thuê mặt bằng còn nợ theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ 210 Đường NTT, Phường QE, Quận R số 1083-HĐ/VPTU ngày 15/4/2015 từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/3/2020 (theo giá 10.000.000 đồng/tháng) là 10.800.000 đồng. Đồng thời, Công ty đồng ý cản trừ số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng vào tiền thuê mặt bằng còn nợ nguyên đơn.

3. Đồng ý thanh toán tiền thuê mặt bằng phát sinh khi hết hạn hợp đồng từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 (ngày bàn giao mặt bằng thực tế) tương ứng số tháng là 40,5 tháng theo giá thuê 10.000.000/tháng như giá thỏa thuận tại hợp đồng thuê mặt bằng số 1083.

Bị đơn có ý kiến xin Văn phòng T xem xét miễn cho Công ty bị đơn tiền thuê mặt bằng nhà, đất của khoảng thời gian từ tháng 05/2019 đến tháng 05/2021.

4. Tiền lãi chậm trả bị đơn cũng không đồng ý thanh toán vì Công ty nhiều lần chuẩn bị sẵn mặt bằng để bàn giao nhưng phía Thành ủy và Công ty T không đến nhận. Từ khi có yêu cầu bàn giao mặt bằng, phía bị đơn chỉ còn để vài vật dụng bàn ghế, 02 bảo vệ ở lại để giữ tài sản đến ngày bàn giao chính thức là 17/8/2023. Từ năm 2020 đến nay dịch covid Công ty không hoạt động tại mặt bằng 210 NTT. Tuy nhiên, đến nay Công ty chưa làm thủ tục để xin thay đổi trụ sở. Phía bị đơn không được nguyên đơn thông báo giá thuê mới và hai bên cũng không tiến hành ký hợp đồng thỏa thuận giá mới nên bị đơn không đồng ý áp dụng giá thuê mới là 16.557.638 đồng/tháng.

Bị đơn xác định toàn bộ ý kiến trên chỉ là ý kiến của phía bị đơn, không phải yêu cầu phản tố và bị đơn cũng không đóng tạm ứng án phí yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng T có người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 17/9/2021, Văn phòng T ban hành Quyết định số 355-QĐ/VPTU về ủy quyền cho Công ty T thực hiện một số giao dịch dân sự liên quan đến quản lý, khai thác cho thuê tài sản nhà, đất có mục đích sản xuất kinh doanh của Đảng bộ thành phố, trong đó có địa chỉ nhà, đất tại số 210 NTT, Phường QE, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện nội dung ủy quyền nêu trên, Công ty T đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu Công ty P giao trả mặt bằng nhà, đất cho Công ty T tiếp nhận, quản lý theo chủ trương của cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên, Công ty P không chủ động giao trả mặt bằng cho Công ty T và luôn đề nghị sẽ trao đổi với Văn phòng T để xem xét, mong muốn được tiếp tục thuê mặt bằng.

Ngày 20/4/2022, Công ty T gửi Công văn số 195/CV-TT đến Công ty P. Theo đó đề nghị Công ty P sớm di dời tài sản, các trang thiết bị và tiến hành bàn giao mặt bằng nhà, đất cho Công ty T trước ngày 16/5/2022.

Ngày 09/6/2022, Công ty T mời Công ty P đến trụ sở văn phòng Công ty

T đề yêu cầu bàn giao mặt bằng và trao đổi một số vấn đề liên quan đến Hợp đồng thuê mặt bằng nhà, đất số 210 NTT theo Thư mời số 354/TM-TT ngày 25/5/2022. Tại buổi làm việc, Công ty P có ý kiến như sau: “Về công nợ Công ty P sẽ làm việc với Văn phòng T. Sau khi làm việc với Văn phòng T sẽ chốt thời gian bàn giao mặt bằng cho Công ty T”.

Ngày 15/8/2023, các bên có buổi làm việc trực tiếp tại trụ sở Văn phòng T để giải quyết các vấn đề có liên quan đến Hợp đồng thuê mặt bằng đã giao kết. Qua buổi làm việc, Công ty P đồng ý bàn giao mặt bằng trống cho Công ty T vào lúc 10 giờ ngày 17/8/2023, đồng thời đề nghị Văn phòng T xem xét lại phần công nợ.

Ngày 17/8/2023, Công ty T chính thức tiếp nhận bàn giao mặt bằng nhà, đất tại địa chỉ số 210 NTTh, Phường QE, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty P. Riêng đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê và tiền lãi chậm thanh toán, Công ty P vẫn chưa thực hiện. Công ty T có ý kiến là đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 14/2024/KDTM-ST ngày 03 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 1083-HĐ/VPTU ngày 15/04/2015.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P trả cho nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuê mặt bằng nhà, đất từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/3/2020 số tiền là 10.800.000 đồng.

Buộc Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P có trách nhiệm trả cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền nợ thuê mặt bằng phát sinh từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 gồm: 16.557.638 đồng x 40.5 tháng = 670.584.339 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/5/2024 là 155.619.705 đồng.

Cụ thể như sau: 10.800.000 đồng + 670.584.339 đồng - 30.000.000 đồng tiền đặt cọc = 651.384.339 đồng, lãi chậm thanh toán tính đến ngày 30/5/2024 số tiền là 155.619.705 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P phải thanh toán là 807.004.044 đồng. Theo Hợp đồng số 1083-HĐ/VPTU ngày 15/4/2015.

Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

1.3. Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty P bàn giao nguyên trạng tài sản nhà, đất tại địa chỉ số 210 NTT, Phường QE, Quận R, Tp. Hồ Chí Minh cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh.

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 21/6/2024, Công ty P nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do quyết định của bản án sơ thẩm là không chính xác, không đúng sự thật, không phù hợp thực tế khách quan diễn ra quá trình giải quyết giữa hai bên gây thiệt thòi quyền lợi chính đáng, hợp pháp của Công ty P, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa Phúc thẩm:*

Người đại diện hợp pháp của bị đơn - Công ty P trình bày: Công ty P đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà trong thời gian từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 và tiền lãi do chậm thanh toán là không hợp lý bởi những lý do như sau:

- Nguyên đơn yêu cầu trả lại mặt bằng nhưng không giải quyết chi phí sửa chữa cho bị đơn;

- Thời điểm hết hạn hợp đồng là thời điểm đang có dịch covid nên bị đơn khó khăn trong việc tìm chỗ mới cũng như di dời;

- Bị đơn có đề nghị gia hạn hợp đồng nhưng nguyên đơn không có ý kiến trả lời đồng ý hay không;

- Bị đơn đã đề nghị bàn giao mặt bằng nhiều lần nhưng nguyên đơn không cử người đến nhận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Sau khi hết hạn hợp đồng bị đơn có nhiều lần đề nghị giao trả mặt bằng nhưng nguyên đơn và người liên quan không đến nhận. Mặc dù nguyên đơn gửi văn bản đề nghị bị đơn trả mặt bằng nhưng nguyên đơn đã không có hành động quyết liệt để buộc bị đơn phải giao mặt bằng. Nguyên đơn chỉ gửi văn bản yêu cầu bị đơn trả mặt bằng nhưng không chứng minh được việc đã đến nhận mặt bằng nhưng bị đơn không bàn giao do vậy bị đơn không có lỗi trong việc chậm giao trả mặt bằng.

- Khi hợp đồng thuê hết hạn, nguyên đơn và bị đơn không có một sự thỏa thuận nào về việc gia hạn hợp đồng hay giao kết hợp đồng mới, do vậy giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh giao dịch về hợp đồng thuê trong thời gian từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023, nên bị đơn không phát sinh nghĩa vụ trả tiền thuê và chịu tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê. Án sơ thẩm chấp nhận giá thuê do nguyên đơn tự áp đặt là 16.600.000 đồng theo giá thị trường mà không xem xét việc mặt bằng có giá thuê tăng là nhờ bị đơn đã bỏ tiền ra cải tạo nên mới có giá đó là chưa xem xét quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

- Năm 2020 là trong giai đoạn xảy ra dịch covid là sự kiện bất khả kháng theo quy định của pháp luật do vậy bị đơn cũng không phải chịu trách nhiệm dân sự về việc trả tiền thuê nhà cho dù có hợp đồng hay không có hợp đồng thuê.

- Đồng thời bản án sơ thẩm còn có nhiều thiếu sót như không đưa Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu tài sản vào tham gia tố tụng.

Từ những cơ sở trên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn thanh toán tiền thuê nhà và tiền lãi trong thời gian sau khi hết hạn hợp đồng thuê hoặc hủy án do vi phạm tố tụng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - Văn phòng T trình bày: Những nội dung kháng cáo của Công ty P là không phù hợp với quy định của pháp luật, bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng T trình bày: Đồng ý với ý kiến trình bày của nguyên đơn.

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 P 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, 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 P là bị đơn còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của Công ty P:

[4] Xét kháng cáo về thiếu người tham gia tố tụng: Bị đơn cho rằng cần phải triệu tập Thành uỷ Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với lý do Thành uỷ là chủ sở hữu tài sản thuê là không cần thiết, tranh chấp phát sinh giữa nguyên đơn và bị đơn phát sinh từ việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mỗi bên được quy định trong hợp đồng thuê đã ký giữa các bên, Thành uỷ Thành phố Hồ Chí Minh không phải là một bên chủ thể trong hợp đồng thuê và cũng không phát sinh quyền và nghĩa vụ từ việc giải quyết tranh chấp trong vụ án này. Do vậy, nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các bên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định những tình tiết sự kiện không phải chứng

minh theo quy định của Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, như sau: Hợp đồng số 1083-HĐ/VPTU (gọi tắt là Hợp đồng 1083) ngày 15/4/2015 về việc nguyên đơn cho bị đơn thuê mặt bằng nhà, đất địa chỉ số 210 NTTh, Phường QE, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh; thời gian cho thuê là 5 năm, từ ngày 01/04/2015 đến ngày 01/04/2020. Hợp đồng thể hiện ý chí tự nguyện giao kết của các bên, có hình thức và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực. Hợp đồng này đã hết thời hạn thực hiện từ ngày 01/04/2020 đồng thời giữa các bên không có thỏa thuận gia hạn hay giao kết hợp đồng mới.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền thuê mặt bằng nhà, đất còn nợ trong thời hạn hợp đồng từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/3/2020 với số tiền là 10.800.000 đồng: Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn đã xác nhận và đồng ý thanh toán số tiền này nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Bị đơn không kháng cáo nội dung này do đó cần giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

[7] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng nhà, đất và tiền lãi chậm trả sau khi hết hạn hợp đồng từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/5/2024:

[8] Theo nguyên đơn trình bày sau khi hết hạn hợp đồng từ ngày 01/4/2020 mặc dù nguyên đơn đã gửi nhiều văn bản yêu cầu trả mặt bằng nhưng bị đơn vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng thuê từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 thì mới giao trả nhà, nên bị đơn phải trả tiền thuê tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 tương ứng số tháng là 40,5 tháng, với giá thuê đã được nguyên đơn thông báo là 16.557.638 đồng/tháng, nên tổng số tiền phải trả là 670.584.339 đồng. Nguyên đơn xuất trình chứng cứ chứng minh là các Công văn số 15232-CV/VPTU ngày 17/4/2020, số 16252-CV/VPTU ngày 10/7/2020 đã gửi cho bị đơn là phù hợp với quy định về nghĩa vụ chứng minh của người khởi kiện được quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Phía bị đơn xác nhận đến ngày 17/8/2023 mới chính thức bàn giao tài sản thuê cho nguyên đơn, nhưng không đồng ý trả tiền thuê từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 với lý do nguyên đơn không đến để nhận bàn giao, phía bị đơn đã không trực tiếp sử dụng mặt bằng để hoạt động kinh doanh, chỉ để vài vật dụng như bàn, ghế và cử 02 bảo vệ trông coi tài sản, nhưng bị đơn không xuất trình tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày này mà lại có yêu cầu nguyên đơn phải chứng minh về việc đã đến nhận nhưng bị đơn không giao là vi phạm quy định về nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, như sau: *“Đương sự phản đối yêu cầu của đương sự khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*. Đồng thời lý do mà bị đơn nêu ra cũng không phù hợp với quy định của pháp luật về nghĩa vụ trả lại tài sản thuê khi hết hạn hợp đồng thuê, cụ thể theo quy định tại khoản 4 Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *“Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên*

thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận”. Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện bị đơn đã nhiều lần nhận Công văn của nguyên đơn yêu cầu bị đơn bàn giao trả tài sản thuê, nhưng bị đơn không giao trả mà không có lý do chính đáng. Thực tế bị đơn vẫn chưa giao trả tài sản thuê đến ngày 17/8/2023 nên bị đơn phải chịu trách nhiệm về việc chậm giao trả tài sản thuê theo quy định nêu trên. Bản án cấp sơ thẩm đã nhận định và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả tiền thuê từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 là phù hợp quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm bị đơn kháng cáo nội dung này nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở Hội đồng xét xử xem xét.

[10] Về số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 670.584.339 đồng: Bị đơn kháng cáo không đồng ý trả với lý do chưa có sự thống nhất về giá thuê mà nguyên đơn đưa ra là 16.600.000 đồng/tháng và chưa xem xét áp dụng miễn giảm giá thuê do ảnh hưởng của dịch covid là sự kiện bất khả kháng.

[11] Xét thấy, khi sắp hết hạn hợp đồng nguyên đơn đã có các Công văn số 15232-CV/VPTU ngày 17/4/2020, số 16252-CV/VPTU ngày 10/7/2020 để thông báo yêu cầu bị đơn phải giao trả mặt bằng sau khi hết hạn hợp đồng thuê, trong đó có nội dung sẽ áp dụng giá cho thuê trong thời gian bị đơn chậm bàn giao được thực hiện theo kết quả thẩm định giá của cơ quan chức năng. Sau đó, tại Công văn số 1160-CV/VPTU ngày 22/01/2021 nguyên đơn đã thông báo cho bị đơn về giá thuê áp dụng trong thời gian chậm giao mặt bằng bắt đầu từ ngày 01/4/2020 sẽ là 16.600.000 đồng/một tháng. Bị đơn đã nhận được các văn bản này nhưng không có ý kiến phản đối về giá thuê phải trả, đồng thời vẫn tiếp tục quản lý mặt bằng thuê cho đến ngày 17/8/2023. Như vậy, tại thời điểm nhận thông báo bị đơn không phản đối giá thuê, vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng trong 1 thời gian dài là 40,5 tháng và nhiều lần đề nghị nguyên đơn gia hạn hợp đồng nên có cơ sở xác định bị đơn đã chấp nhận với giá thuê mới do nguyên đơn đưa ra và giữa các bên đã hình thành 1 thỏa thuận về giá thuê trong thời gian chậm giao trả mặt bằng là 16.600.000 đồng/tháng. Sau khi nguyên đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn nêu ý kiến không đồng ý giá thuê mới là không có căn cứ để xem xét. Bản án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền 670.584.339 đồng là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm bị đơn kháng cáo nội dung này nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[12] Về yêu cầu áp dụng sự kiện bất khả kháng để loại trừ nghĩa vụ của bị đơn: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 161 Bộ luật Dân sự 2015 thì “Sự kiện bất khả kháng” được hiểu là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Như vậy, theo quy định này, một sự kiện được xem sự kiện bất khả kháng nếu có đủ 03 yếu tố: (i) khách quan, (ii) không thể lường trước, và (iii) không thể khắc phục. Bị đơn cho rằng covid 19 là sự kiện khách quan và không lường trước, tuy nhiên bị đơn không lý giải hợp lý và chứng minh phù hợp về việc đã làm mọi biện pháp nhưng không thực hiện được việc giao trả tài sản thuê cho nguyên đơn trong khoảng thời gian chậm giao trả

từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023. Do đó, bị đơn nêu lý do có sự kiện dịch covid để yêu cầu miễn trừ nghĩa vụ trong toàn bộ thời gian từ ngày 01/4/2020 đến 17/8/2023 là không có căn cứ để xem xét. Do vậy kháng cáo này của bị đơn không được chấp nhận.

[13] Về yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi chậm trả trên số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính từ tháng 05/2020 đến ngày 30/5/2024 theo mức lãi suất 10%/năm, với số tiền cụ thể là 155.619.705 đồng. Nhận thấy, Điều 306 Luật thương mại quy định “*Trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền hàng hay chậm thanh toán thù lao dịch vụ và các chi phí hợp lý khác thì bên bị vi phạm hợp đồng có quyền yêu cầu trả lãi trên số tiền chậm trả đó theo mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”, nên yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Bản án cấp sơ thẩm đã căn cứ mức lãi suất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 13,5%/năm để chấp nhận mức lãi suất do nguyên đơn yêu cầu 10%/năm với số tiền 155.619.705 đồng là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm bị đơn kháng cáo nội dung này nhưng cũng không nêu được căn cứ phù hợp và cung cấp chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[14] Như vậy, toàn bộ 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 yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán “số tiền nợ thuê mặt bằng phát sinh từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 gồm: 16.557.638 đồng x 40.5 tháng = 670.584.339 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/5/2024 là 155.619.705 đồng” là phù hợp. Phía bị đơn không kháng cáo về số liệu tính toán 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. Những phần của bản án sơ thẩm không có kháng cáo được giữ nguyên.

[15] 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 Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh.

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 1083-HĐ/VPTU ngày 15/04/2015.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P trả cho nguyên đơn Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuê mặt bằng nhà, đất từ ngày 01/02/2020 đến ngày 31/3/2020 số tiền là 10.800.000 đồng.

Buộc Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P có trách nhiệm trả cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền nợ thuê mặt bằng phát sinh từ ngày 01/4/2020 đến ngày 17/8/2023 gồm: 16.557.638 đồng x 40.5 tháng = 670.584.339 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 01/4/2020 đến ngày 30/5/2024 là 155.619.705 đồng.

Cụ thể như sau: 10.800.000 đồng + 670.584.339 đồng - 30.000.000 đồng tiền đặt cọc = 651.384.339 đồng, lãi chậm thanh toán tính đến ngày 30/5/2024 số tiền là 155.619.705 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P phải thanh toán là 807.004.044 đồng. Theo Hợp đồng số 1083-HĐ/VPTU ngày 15/4/2015.

Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

1.3. Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P bàn giao nguyên trạng tài sản nhà, đất tại địa chỉ số 210 NTT, Phường QE, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 36.210.121 đồng.

Hoàn trả cho Văn phòng T Thành phố Hồ Chí Minh số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017946 ngày 13/6/2023; số tiền tạm ứng án phí 16.410.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017945 ngày 13/6/2023 và 3.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017947 ngày 13/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 4.

3. Án phí phúc thẩm: Công ty TNHH Cơ khí – Thương mại – Dịch vụ hàng hải P phải chịu số tiền là 2.000.000 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 0034489 ngày 25/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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 4;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS Quận 4;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Ngô Thanh Nhàn

