

Bản án số: 159/2022/KDTM-PT
Ngày: 13-04-2022
*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 có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo

Bà Vũ Thị Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiệp Định – 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: Ông Nguyễn Văn Lâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 4 năm 2022 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: 28/2021/TLPT-KDTM ngày 12 tháng 4 năm 2021 về: “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2020/KDTM-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 868/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Tổng Công ty A

Địa chỉ: 23 đường LL, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Nguyệt Th và ông Đồng Công Khả Ph (theo Giấy ủy quyền số 41/2021/UQ-TCT ngày 29/6/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Kim V, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty F

Địa chỉ: 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức Ng (theo Giấy ủy quyền ngày 25/10/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Anh T, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty L

Địa chỉ: 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Hồng Nh, bà Trần Thị B (theo Giấy ủy quyền 19/GUQ-FDTC/2021 ngày 18/5/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Đ, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Tổng Công ty A, bị đơn Công ty Cổ phần F và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần L.

(ông Ph, ông Ng, ông T và bà Nh có mặt; bà Th, bà V và ông Đ có mặt ngày 06/4/2022, vắng mặt ngày 13/4/2022; bà B vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 21/5/2013, các Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 11/7/2016, ngày 24/10/2017, ngày 19/4/2019, Đơn tổng hợp yêu cầu khởi kiện ngày 27/11/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn là Tổng Công ty A và bị đơn là Công ty F ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT ngày 12/02/2001 thuê toàn bộ khu A, số 129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là khu A - NB) có diện tích khuôn viên 245m², diện tích sàn xây dựng 2.000m²; mục đích sử dụng: Bị đơn tự đầu tư, sửa chữa và nâng cấp khu A - NB thành một khu văn phòng cho thuê... có tầm cỡ quốc tế và sử dụng một phần diện tích làm văn phòng Công ty F đồng thời bị đơn được quyền cho các bên thứ ba thuê lại với các điều kiện phù hợp luật pháp; hợp đồng cho thuê có giá trị trong thời hạn 15 năm, kể từ ngày thực tế bàn giao mặt bằng là ngày 15/02/2001, ngày bắt đầu tính tiền thuê là ngày 01/8/2001, ngày kết thúc hợp đồng là ngày 31/7/2016; tiền thuê từ ngày 01/8/2001 đến ngày 31/7/2006 là 6.000 USD/tháng, từ ngày 01/8/2006 đến ngày 31/7/2011 là 9.000 USD/tháng, từ ngày 01/8/2011 đến ngày 31/7/2016 là 12.000 USD/tháng không bao gồm các chi phí sử dụng tiện ích; tiền thuê nhà được quy định thanh toán từng tháng trong vòng 10 ngày đầu của tháng, bằng tiền đồng Việt Nam theo tỷ giá bán của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán; Nếu trả chậm, bị đơn phải trả tiền thuê nhà cộng tiền lãi phát sinh theo lãi suất là 1%/tháng trên số tiền chậm trả nhưng không quá 03 tháng; nếu quá 02 tháng bị đơn không thanh toán tiền thuê nhà, nguyên đơn có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, thu hồi lại mặt bằng và không đền bù cho bị đơn bất cứ khoản tiền nào.

Ngày 29/10/2001, hai bên ký Phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng thỏa thuận tiền thuê được tính bắt đầu kể từ ngày 01/10/2001; hàng tháng bị đơn thanh toán

cho nguyên đơn 4.800 USD, thời hạn miễn giảm tiền thuê là 03 năm kể từ ngày 01/10/2001 đến ngày 30/9/2004.

Ngày 20/6/2006, nguyên đơn có Văn bản số 450/TCT-KH thông báo chủ trương thực hiện dự án khu phức hợp KĐ, đề nghị bị đơn và khách sạn KĐ sớm có kế hoạch sắp xếp lại việc kinh doanh và bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn để đảm bảo tiến độ thi công của dự án.

Nguyên đơn tiếp tục có Văn bản số 607/TCT-KHĐT ngày 19/7/2007 và số 669/TCT-KHĐT ngày 08/8/2007 thông báo thời hạn thanh lý hợp đồng trước hạn là ngày 31/3/2008, nguyên đơn sẽ tính toán bồi hoàn cho bị đơn phần chi phí khấu hao tài sản cố định còn lại của công trình số 129A đường Nguyễn Huệ do bị đơn đầu tư chưa phân bổ hết theo đúng khoản 2 Điều 4, khoản 2 Điều 5 của hợp đồng; ngoài ra đề hỗ trợ bị đơn kinh doanh, nguyên đơn chuẩn bị một mặt bằng tại số 123 đường LL, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để bị đơn tiếp tục ký hợp đồng thuê 02 năm.

Ngày 18/9/2007, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 6118/UBND-CNN về việc phê duyệt phương án xử lý tổng thể nhà, đất (đợt 1) của Tổng Công ty A, trong đó Khu A – NB được đề nghị thanh lý hợp đồng cho thuê trước ngày 20/7/2007.

Ngày 25/12/2007, bị đơn có Văn bản số 397/CV.FIDI.2007 đề nghị nguyên đơn thôi trả số tiền thuê mặt bằng từ tháng 01/2007 đến tháng 9/2007 là 1.613.780.007 đồng, số tiền này sẽ được trừ vào tổng chi phí mà nguyên đơn đền bù cho bị đơn.

Ngày 04/01/2008, nguyên đơn ký Biên bản số 24/BB-TCT đồng ý hỗ trợ bị đơn 06 tháng (từ tháng 10/2007 đến tháng 3/2008) gồm tiền thuê mặt bằng và giá trị tiền khấu hao và sẽ hỗ trợ thêm 09 tháng (từ tháng 01/2007 đến tháng 9/2007) gồm tiền thuê mặt bằng và giá trị tiền khấu hao theo đề nghị tại Văn bản số 397/CV.FIDI.2007 ngày 25/12/2007 của bị đơn.

Ngày 05/3/2008, bị đơn có Văn bản số 45/CV.FIDI.2008 về việc chưa thống nhất được chi phí hỗ trợ di dời giải tỏa do số tiền đền bù nguyên đơn đề nghị là 5.577.434.159 đồng trong khi số liệu bị đơn đề nghị hỗ trợ tổng số tiền thiệt hại khoảng 15,08 tỷ đồng, cụ thể:

- Tổng giá trị tài sản bị đơn đã đầu tư từ tháng 02/2001 đến tháng 9/2007 là 6.091.366.050 đồng, giá trị tài sản đã tính khấu hao từ tháng 02/2001 đến tháng 9/2007 là 2.817.111.898 đồng, giá trị tài sản chưa khấu hao là 3.274.254.152 đồng và yếu tố trượt giá, tổng cộng khoảng 5,7 tỷ đồng.

- Hỗ trợ chi phí sửa chữa khách sạn Hoàng Gia làm trụ sở dự kiến khoảng 6 tỷ đồng, bao gồm chi phí đền bù cho nhà hàng xoay.

- Do bị đơn phải ngừng kinh doanh trong một thời gian nhất định nên đề nghị được hỗ trợ theo quy định tại khoản 2.1 Điều 29 Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh là $30\% \times$ thu nhập bình quân một năm là 17.273.634.344 đồng/03 năm = 5.757.878.115 đồng $\times 30\% = 1,73$ tỷ đồng.

- Hỗ trợ người lao động ngừng việc 1,65 tỷ đồng (gồm tổng lương 6 tháng liền kề là 4.722.080.600 đồng = bình quân lương tháng là 4.722.080.600 đồng/6 tháng = 787.013.433 đồng $\times 70\% \times 3$ tháng = 1.652.728.209 đồng = 1,65 tỷ đồng.

Xét thấy đề nghị này của bị đơn là không thỏa đáng, nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu của bị đơn do không có cơ sở. Sau đây, nguyên đơn liên tục có văn bản yêu cầu thanh lý hợp đồng trước hạn và bàn giao mặt bằng nhưng bị đơn không thực hiện.

Ngày 18/8/2011, nguyên đơn có Văn bản đề nghị thanh toán số 672/TCT-TCKT, đề nghị bị đơn xác nhận và thanh toán số tiền 461.841 USD là tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/10/2007 đến ngày 31/7/2011 và tiền lãi chậm thanh toán.

Ngày 21/9/2011, bị đơn có Văn bản số 218/CV.FIDI.2011 khẳng định không nợ tiền thuê mặt bằng như văn bản đề nghị thanh toán số 672/TCT-TCKT của nguyên đơn; bị đơn luôn trong tư thế sẵn sàng bàn giao mặt bằng đang thuê song song với việc nguyên đơn thông nhất mức hỗ trợ đền bù thiệt hại cho bị đơn.

Theo khoản 5.2 Điều 5 của hợp đồng, nguyên đơn đã có Văn bản số 607/TCT-KHĐT ngày 19/7/2007 thông báo thời hạn thanh lý hợp đồng trước hạn là ngày 31/3/2008. Do vậy, hợp đồng đã chấm dứt từ ngày 31 tháng 3 năm 2008.

Trên thực tế, kể từ thời điểm ngày 01/9/2007 đến nay, bị đơn không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn nên nguyên đơn cũng đã có thể đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả mặt bằng số 129A (nay là số 127-129-129A) đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do hợp đồng thuê mặt bằng đã chấm dứt từ ngày 31/3/2008; trả tiền thuê còn thiếu tạm tính đến ngày 30/4/2020 là 39.087.900.000 đồng; trả tiền lãi phát sinh chậm thanh toán tạm tính đến ngày 30/4/2020 là 28.015.096.500 đồng (mức lãi suất 1%/tháng); trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng tạm tính đến ngày 31/10/2019 là 1.891.350.000 đồng (mức phạt 5% theo thỏa thuận). Tổng cộng là 68.994.346.500 đồng.

Tính đến thời điểm xét xử khấu hao chi phí xây dựng cơ bản bị đơn đã phân bổ hết nên nguyên đơn không trừ chi phí này.

Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Theo Đơn yêu cầu phản tố ngày 13/02/2015, Đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 19/10/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:*

Bị đơn trước năm 2005 là đơn vị thành viên hạch toán độc lập trực thuộc Tổng Công ty A. Tháng 01/2005, bị đơn được cổ phần hóa, trong đó vốn góp của Tổng Công ty A chiếm 19,6% trên tổng vốn điều lệ.

Ngày 12/02/2001, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT thuê toàn bộ khu A, số 129A (nay là số 127-129-129A) đường NH,

phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung đúng như phía nguyên đơn trình bày. Sau khi nhận bàn giao mặt bằng, bị đơn đã đầu tư, xây dựng, sửa chữa, nâng cấp với tổng chi phí là 6.091.366.050 đồng.

Hợp đồng nêu trên được hai bên thực hiện đến ngày 20/6/2006 thì nguyên đơn có Văn bản số 450/TCT-KH thông báo chủ trương thực hiện dự án khu phức hợp KĐ đề nghị bị đơn và khách sạn KĐ sớm có kế hoạch sắp xếp lại việc kinh doanh và bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn để đảm bảo tiến độ thi công của dự án. Chấp hành chỉ đạo của nguyên đơn, bị đơn bắt đầu ngừng kinh doanh cho thuê văn phòng từ ngày 01/01/2007 và yêu cầu nguyên đơn bồi thường các khoản chi phí đầu tư, hỗ trợ di dời.

Nguyên đơn tiếp tục có Văn bản số 669/TCT-KHĐT ngày 08/8/2007 thông báo thời hạn thanh lý hợp đồng trước hạn là ngày 31/3/2008.

Do bị đơn có yêu cầu hỗ trợ, bồi thường thiệt hại về tiền đầu tư nên ngày 04/01/2008 lãnh đạo của nguyên đơn ký Biên bản số 24/B-TCT đồng ý hỗ trợ bị đơn 06 tháng (từ tháng 10/2007 đến tháng 3/2008) gồm tiền thuê mặt bằng và giá trị tiền khấu hao và sẽ hỗ trợ thêm 09 tháng (từ tháng 01/2007 đến tháng 9/2007) gồm tiền thuê mặt bằng và giá trị tiền khấu hao theo đề nghị tại Văn bản số 397/CV.FIDI.2007 ngày 25/12/2007 của bị đơn.

Bị đơn đồng ý di dời khi dự án khởi công nhưng do nguyên đơn dự tính mức hỗ trợ và bồi thường thiệt hại không thỏa đáng nên bị đơn có yêu cầu nguyên đơn xem xét tính toán lại phần bồi thường thiệt hại cho bị đơn.

Ngày 08/12/2009, nguyên đơn và bị đơn có tổ chức họp và lập Biên bản có nội dung: Nguyên đơn đề nghị ký biên bản thanh lý hợp đồng trước ngày 31/12/2009, bàn giao mặt bằng 01 tháng trước ngày khởi công dự án, các khoản hỗ trợ là bồi thường giá trị tài sản cố định còn lại tính đến ngày bàn giao mặt bằng, miễn tiền thuê mặt bằng (từ tháng 10/2007 đến ngày 31/12/2009) là 4.325.400.000 đồng, tiếp tục miễn tiền thuê mặt bằng hàng tháng đến ngày giao trả mặt bằng; bồi thường giá trị tài sản cố định còn lại; Bị đơn ghi nhận nội dung và có ý kiến trả lời chính thức trước ngày 21/12/2009.

Ngày 18/12/2009, bị đơn có Văn bản số 342/CV.FIDI.2009 sẵn sàng chấp hành chủ trương đầu tư của Thành phố và nguyên đơn. Tuy nhiên, hợp đồng thuê chỉ hết hạn vào tháng 7/2016 nên bị đơn kiến nghị nguyên đơn hỗ trợ, đền bù thiệt hại, di dời khoảng 15,08 tỷ đồng theo đề nghị tại Văn bản số 45/CV.FIDI.2008 ngày 05/3/2008.

Như vậy, theo nội dung các văn bản và biên bản nêu trên, kể từ đầu năm 2007 đến nay, bị đơn đã ngưng kinh doanh cho thuê văn phòng tại mặt bằng số 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để sẵn sàng giao trả mặt bằng cho nguyên đơn bất cứ lúc nào để nguyên đơn thực hiện xây dựng dự án Khu phức hợp KĐ và giải quyết bồi thường thiệt hại cho bị đơn. Việc thời gian kéo dài là do nguyên đơn chưa triển khai xây dựng. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Hơn nữa, mặt bằng số 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là mặt bằng cũ, xuống cấp, bị đơn đã phải tốn rất nhiều tiền của, công sức để đầu tư, xây dựng, sửa chữa thành tòa nhà cho thuê văn phòng nhưng nguyên đơn liên tục thúc ép bị đơn phải dời đi, sẵn sàng chuẩn bị bàn giao mặt bằng. Vì vậy, bị đơn đã ngưng kinh doanh cho thuê văn phòng tại đây từ đầu năm 2007 đến nay và không thu hồi được vốn đầu tư.

Ngày 13/02/2015, bị đơn có Đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn thanh toán các khoản sau:

- Bồi thường khoản lợi nhuận thực tế bị thiệt hại do 07 năm (từ năm 2008 đến năm 2014) không kinh doanh khai thác mặt bằng số tiền 9.914.436.233 đồng (với mức lợi nhuận bình quân của ba năm 2005, 2006, 2007 là 1.416.348.033 đồng).

- Trả tiền lãi trên số lợi nhuận bị thiệt hại nêu trên là 4.263.207.580 đồng.

- Bồi thường khoản đầu tư xây dựng sửa chữa nâng cấp mặt bằng chưa khấu hao, chưa phân bổ hết số tiền 3.274.254.152 đồng.

- Bồi thường khoản chi phí trông coi, bảo dưỡng, sửa chữa và duy trì mặt bằng trong 07 năm (từ năm 2008 đến năm 2014) số tiền 5.597.000.000 đồng (69.000.000 đồng/tháng).

Tổng số tiền bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả là 23.048.897.965 đồng.

Ngày 19/10/2018, bị đơn có Đơn bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn thanh toán các khoản sau:

- Trả lại tiền thuê mặt bằng bị đơn đã thanh toán từ tháng 10/2001 đến tháng 9/2007 số tiền 9.908.400.000 đồng.

- Trả tiền lãi trên số tiền thuê đã thanh toán là 11.640.438.000 đồng.

- Bồi thường khoản lợi nhuận thực tế bị thiệt hại do không kinh doanh khai thác mặt bằng từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018 là 15.579.828.367 đồng (với mức lợi nhuận bình quân của ba năm 2005, 2006, 2007 là 1.416.348.033 đồng).

- Trả tiền lãi trên số lợi nhuận bị thiệt hại từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018 là 11.217.476.424 đồng.

- Bồi thường khoản đầu tư xây dựng sửa chữa nâng cấp mặt bằng số tiền 3.274.254.152 đồng.

- Bồi thường khoản chi phí trông coi, bảo dưỡng, sửa chữa và duy trì mặt bằng trong 11 năm là 14.388.000.000 đồng.

Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Trong quá trình giải quyết vụ án Công ty L có bà Lê Hồng Nh và bà Lê Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Tại số 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh hiện bị đơn và Công ty L đăng ký trụ sở hoạt động. Đối với tranh chấp

giữa nguyên đơn và bị đơn, Công ty L không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2020/KDTM-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 1 đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F và Công ty L di chuyển tất cả các cá nhân, tổ chức đang kinh doanh ra khỏi mặt bằng số 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại mặt bằng thuê cho Tổng Công ty A.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 số tiền 1.253.880.000 đồng (*một tỷ, hai trăm năm mươi ba triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng*); bồi thường thiệt hại do chậm trả mặt bằng thuê cho Tổng Công ty A số tiền tương đương tiền thuê mặt bằng số tiền 208.980.000 đồng/tháng, tính từ tháng 4/2008 đến tháng 7/2011 là 8.359.200.000 đồng (*tám tỷ, ba trăm năm mươi chín triệu, hai trăm nghìn đồng*) và số tiền bồi thường thiệt hại tương đương số tiền thuê mặt bằng là 278.640.000 đồng/tháng, tính từ tháng 8/2011 đến ngày 21/12/2020 là 31.402.728.000 đồng (*ba mươi một tỷ, bốn trăm lẻ hai triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng*) và tiếp tục trả từ ngày 22/12/2020 cho đến khi Công ty F trả mặt bằng thuê cho Tổng Công ty A.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 1.253.880.000 đồng (*một tỷ, hai trăm năm mươi ba triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng*) tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 là 37.616.400 đồng (*ba mươi bảy triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, bốn trăm đồng*).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 1.253.880.000 đồng (*một tỷ, hai trăm năm mươi ba triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng*) tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 10/2007 đến ngày 13/3/2008 là 188.082.000 đồng (*một trăm tám mươi tám triệu, không trăm tám mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 39.761.928.000 đồng (*ba mươi chín tỷ, bảy trăm sáu mươi một triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn đồng*) tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020 là 30.621.560.760 đồng (*ba mươi tỷ, sáu trăm hai mươi một triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng*).

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 39.761.928.000 đồng (*ba mươi*

chín tỷ, bảy trăm sáu mươi một triệu, chín trăm hai mươi tám nghìn đồng), tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020 là 1.800.014.400 đồng (*một tỷ, tám trăm triệu, không trăm mười bốn nghìn, bốn trăm đồng*).

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty F đòi Tổng Công ty A bồi thường khoản lợi nhuận thực tế bị thiệt hại do không kinh doanh khai thác mặt bằng từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018 số tiền 15.579.828.367 đồng (*mười lăm tỷ, năm trăm bảy mươi chín triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm sáu mươi bảy đồng*).

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty F đòi Tổng Công ty A bồi thường khoản đầu tư xây dựng sửa chữa nâng cấp mặt bằng số tiền 3.274.254.152 đồng (*ba tỷ, hai trăm bảy mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi hai đồng*).

9. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của Công ty F yêu cầu Tổng Công ty A trả lại tiền thuê mặt bằng mà Công ty F đã thanh toán cho Tổng Công ty A từ tháng 10/2001 đến tháng 9/2007 số tiền 9.908.400.000 đồng (*chín tỷ, chín trăm lẻ tám triệu, bốn trăm nghìn đồng*); trả tiền lãi trên số tiền thuê mà Tổng Công ty A đã nhận số tiền 11.640.438.000 đồng (*mười một tỷ, sáu trăm bốn mươi triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn*); trả tiền lãi trên số lợi nhuận bị thiệt hại từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018 số tiền 11.217.476.424 đồng (*mười một tỷ, hai trăm mười bảy triệu, bốn trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm hai mươi bốn đồng*); bồi thường khoản chi phí trông coi, bảo dưỡng, sửa chữa và duy trì mặt bằng trong 11 năm số tiền 14.388.000.000 đồng (*mười bốn tỷ, ba trăm tám mươi tám triệu đồng*).

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

Ngày 04/01/2021, nguyên đơn Tổng Công ty A có Đơn kháng cáo đề ngày 31/12/2020 với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/01/2021, bị đơn Công ty F có Đơn kháng cáo đề ngày 31/12/2020 với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 29/01/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L có Đơn kháng cáo đề ngày 28/01/2020 với nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc buộc Công ty L phải giao trả mặt bằng cho nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Nguyệt Th, ông Đồng Công Khả Ph, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Thị Kim V trình bày như sau:

- Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (mục 2, 5, 6 phần quyết định của bản án);

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các lý do sau đây:

+ Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 với số tiền là 1.253.880.000 đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với tiền thuê tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020 là không phù hợp với thỏa thuận của các bên và Điều 487 Bộ luật dân sự năm 1995. Theo đó, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng tính từ tháng 10/2007 tạm tính đến ngày 21/12/2020 là 41.033.472.000 đồng, chứ không phải là tiền bồi thường thiệt hại.

+ Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng không đúng nội dung thỏa thuận của các bên tại hợp đồng và quy định của pháp luật về việc tính lãi chậm thanh toán và phạt chậm bàn giao mặt bằng.

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn với các lý do sau đây:

+ Đối với kháng cáo yêu cầu Công ty L bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn, không ràng buộc nghĩa vụ bàn giao mặt bằng đối với bị đơn, nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn và Công ty L bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn là phù hợp với chủ thể ký kết hợp đồng thuê và phù hợp với chủ thể quản lý thực tế mặt bằng.

+ Đối với kháng cáo yêu cầu không buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do chiếm giữ mặt bằng từ 31/3/2008 đến 31/5/2010, nguyên đơn cho rằng là không có căn cứ. Bởi lẽ: (i) Bị đơn hoàn toàn có lỗi trong việc chậm bàn giao mặt bằng, không có lỗi của nguyên đơn. (ii) Việc thỏa thuận và thực tế phương thức thanh toán của hợp đồng thuê mặt bằng không vi phạm pháp luật về ngoại hối. (iii) Theo Điều 2.2.2 của hợp đồng thuê các bên đã chọn quy đổi ngoại tệ sang đồng Việt Nam theo tỷ giá của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

+ Đối với kháng cáo yêu cầu buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn khoản lợi nhuận thực tế bị thiệt hại do không kinh doanh được từ ngày 01/10/2007 đến ngày 19/10/2018 với số tiền 15.579.828.367 đồng là không có cơ sở, vô lý. Bởi lẽ: (i) Sau ngày 31/3/2008, lẽ ra bị đơn phải bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn và không được phép tiếp tục kinh doanh, khai thác mặt bằng nhưng bị đơn vẫn công nhiên chiếm giữ, không hoàn trả và tiếp tục kinh doanh. (ii) Nguyên đơn không có hành vi vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng thuê, bị đơn không chứng minh được có thiệt hại thực tế, không chứng minh được có mối quan hệ nhân quả giữa hành vi vi phạm và thiệt hại thực tế của bị đơn. (iii) Nếu không chấm dứt vào ngày 31/3/2008 thì hợp đồng thuê chỉ có thời hạn đến ngày 31/7/2016 nhưng bị đơn lại yêu cầu bồi thường sau ngày 31/7/2016 đến ngày 19/10/2018 là không có cơ sở.

+ Đối với kháng cáo yêu cầu buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn khoản đầu tư xây dựng chưa khấu hao, phân bổ hết, nguyên đơn cho rằng bị

đơn không chứng minh được yêu cầu này là có căn cứ. Bởi lẽ: (i) Chi phí xây dựng cơ bản phải được khấu hao đều trong 15 năm, sẽ được khấu hao hết từ ngày 31/7/2016, là ngày hết hạn hợp đồng thuê. (ii) Trong 15 năm sử dụng mặt bằng, bị đơn phải trích khấu hao trong sổ sách kế toán, điều này có nghĩa là sau 15 năm sử dụng thì giá trị trên sổ sách kế toán của phần xây dựng cơ bản sẽ còn là 0 đồng, nhưng không đồng nghĩa rằng giá trị thực tế của phần xây dựng cơ bản sẽ trở thành đồng đổ nát, không thể sử dụng được. Do đó, bị đơn không thể yêu cầu nguyên đơn bồi hoàn giá trị xây dựng theo giá trị xây dựng còn lại theo Chứng thư thẩm định giá số 208145/CT-VNVC ngày 19/5/2020. (iii) Nếu bị đơn cho rằng hợp đồng thuê đã chấm dứt từ ngày 31/3/2008 nên không có căn cứ tính khấu hao từ năm 2008 đến nay, nhưng thực tế bị đơn đang chiếm giữ, sử dụng mặt bằng thì nguyên đơn đang phải chịu thiệt hại chính là phần giá trị giảm đi của giá trị tài sản theo sổ sách kế toán mà lẽ ra phải được bị đơn khấu trừ.

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người liên quan vì hoàn toàn không có căn cứ, với các lý do sau đây:

+ Căn cứ Quyết định 753/QĐ-UB ngày 13/6/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp mặt bằng. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BN794988 ngày 30/5/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên mặt bằng.

+ Công ty L được thành lập ngày 28/02/2019, không có bất cứ thỏa thuận nào với nguyên đơn hay bị đơn nhưng lại chiếm giữ mặt bằng là bất hợp pháp nên phải hoàn trả mặt bằng cho nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Đức Ng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Anh T trình bày như sau:

- Bị đơn rút một phần nội dung kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm (mục 1 phần quyết định của bản án).

- Giữ các nội dung kháng cáo khác đối với một phần bản án sơ thẩm (mục 2, 3, 4, 7, 8 phần quyết định của bản án);

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do chiếm giữ mặt bằng trong khoảng thời gian từ ngày 31/3/2008 đến ngày 31/5/2010 vì phát sinh lỗi từ nguyên đơn và khoản thời gian sau ngày 01/01/2014 vì vi phạm pháp luật về ngoại hối; khoản bồi thường quy đổi theo tỷ giá của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tại thời điểm hợp đồng chấm dứt vào ngày 31/3/2008; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, với các lý do sau đây:

+ Đối với kháng cáo phần buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn từ tháng 4/2008 đến khi trả mặt bằng thuê, bị đơn cho rằng: (i) Tòa án cấp sơ thẩm đã tôn trọng nguyên tắc quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự,

phù hợp xác nhận thực tế giữa bị đơn và nguyên đơn rằng hợp đồng thuê chấm dứt kể từ ngày 31/3/2008. Trong mọi trường hợp, yêu cầu tiền thuê của nguyên đơn kể từ ngày 31/3/2008 là không có căn cứ; (ii) Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá một cách khách quan, toàn diện yếu tố lỗi của nguyên đơn về việc cố tình chậm trễ quá trình thúc đẩy bàn giao mặt bằng trong thời gian từ ngày 31/3/2008 đến ngày 31/5/2010; (iii) Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nguyên tắc của pháp luật hoai hồi khi áp đặt tính toán khoản bồi thường; (iv) Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng chưa chính xác tỷ giá quy đổi để tính khoản bồi thường thiệt hại; (v) Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét việc bị đơn không còn chiếm giữ mặt bằng từ ngày 28/02/2019.

+ Đối với kháng cáo phần buộc bị đơn trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008, tiền lãi phát sinh và tiền phạt trên số tiền này, bị đơn đồng ý thời gian áp dụng thanh toán tiền thuê tồn đọng là từ ngày 30/9/2007 đến ngày 31/3/2008, nhưng không áp dụng tỷ giá VNĐ/USD vào ngày 21/12/2020 mà áp dụng tỷ giá quy đổi tại thời điểm thanh toán, tương ứng vào ngày thứ 10 của mỗi tháng thanh toán tiền thuê.

+ Yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của người liên quan, vì không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Hồng Nh, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Luật sư Nguyễn Văn Đ trình bày:

- Giữ nguyên nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (mục 1 phần quyết định của bản án);

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án với các lý do sau đây:

+ Nguyên đơn không có quyền khởi kiện vì mặt bằng thuê là tài sản thuộc sở hữu của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có yêu cầu Công ty L giao mặt bằng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty L bàn giao là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

+ Mặt bằng thuê là tài sản thuộc sở hữu của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty F thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn là không đúng.

+ Đề nghị triệu tập Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng.

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn về việc buộc Công ty L bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo mà bị đơn rút tại phiên tòa; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các đương sự và căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Tổng Công ty A, đơn kháng cáo của bị đơn Công ty F và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L còn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Trên cơ sở thừa nhận hoặc không phản đối của các đương sự có liên quan, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định:

Ngày 12/02/2001 nguyên đơn Tổng Công ty A và bị đơn Công ty F ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT đối với toàn bộ khu A, số 129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (khu A - NB) có diện tích khuôn viên 245m², diện tích sàn xây dựng 2.000m² (sau đây gọi tắt là mặt bằng). Đến ngày 29/10/2001, hai bên ký Phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng điều chỉnh bổ sung Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT về thời hạn cho thuê và giá cho thuê.

Ngày 20/6/2006 nguyên đơn có Văn bản số 450/TCT-KH thông báo chủ trương thực hiện dự án khu phức hợp KĐ, đề nghị bị đơn và Khách sạn KĐ sớm có kế hoạch sắp xếp lại việc kinh doanh và bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn để đảm bảo tiến độ thi công của dự án. Ngày 19/7/2007 và ngày 08/8/2007 nguyên đơn có Văn bản số 607/TCT-KHĐT và số 669/TCT-KHĐT ấn định thời hạn thanh lý hợp đồng trước hạn là ngày 31/3/2008 và đưa ra phương án bồi hoàn, hỗ trợ cho bị đơn.

Ngày 25/12/2007 và ngày 05/3/2008 bị đơn có Văn bản số 397/CV.FIDI.2007 và số 45/CV.FIDI.2008 đưa ra phương án đề nghị nguyên đơn bồi hoàn, hỗ trợ thanh lý hợp đồng trước hạn. Tại các buổi làm việc ngày 25/9/2007, ngày 04/01/2008 và ngày 16/01/2008, đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đã đi đến xác định, thống nhất thời điểm chấm dứt, thanh lý Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT và bàn giao mặt bằng là ngày 31/3/2008 nhưng chưa thống nhất được phương án bồi hoàn, hỗ trợ cho bị đơn. Vì chưa thống nhất được phương án bồi hoàn, hỗ trợ nên bị đơn chưa bàn giao mặt bằng thuê cho nguyên đơn và đã dừng thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn từ tháng 10/2007.

Từ ngày 28/02/2019 cho đến nay, bị đơn không còn quản lý mặt bằng mà do Công ty L quản lý.

Ngày 06/02/2020, đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thống nhất thời điểm chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT là ngày 31/3/2008, xác định và đưa ra phương án giải quyết việc từ ngày 28/02/2019 Công ty L chiếm giữ và sử dụng bất hợp pháp mặt bằng.

[3] Về giá trị pháp lý của hợp đồng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT ngày 12/02/2001 và Phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng ngày 29/10/2001 có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về kháng cáo của các đương sự đối với một phần bản án sơ thẩm (mục 1 phần quyết định của bản án) về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F và Công ty L di chuyển tất cả các cá nhân, tổ chức đang kinh doanh ra khỏi mặt bằng số 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại mặt bằng thuê cho Tổng Công ty A, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[4.1] Thứ nhất, tại Đơn kháng cáo đề ngày 31/12/2020 bị đơn Công ty F kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút nội dung kháng cáo này nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo này của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Thứ hai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm vì cho rằng nguyên đơn Tổng Công ty A không có quyền khởi kiện do mặt bằng thuê là tài sản thuộc sở hữu của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Căn cứ Quyết định số 753/QĐ-UB ngày 13/6/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số CT34729 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2014, đăng ký thay đổi ngày 19/7/2017, có cơ sở xác định nguyên đơn Tổng Công ty A được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao quản lý, sử dụng nhà đất tại số 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 753/QĐ-UB và được nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm theo Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 27/5/2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn cho bị đơn thuê mặt bằng một cách hợp pháp theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT ngày 12/02/2001 và Phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng ngày 29/10/2001 nên nguyên đơn có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê với bị đơn theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, nội dung kháng cáo này của Công ty L là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Về kháng cáo của các đương sự đối với một phần bản án sơ thẩm (mục 2 phần quyết định của bản án) về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 10/2007

đến ngày 31/3/2008 số tiền 1.253.880.000 đồng; bồi thường thiệt hại do chậm trả mặt bằng thuê cho Tổng Công ty A số tiền tương đương tiền thuê mặt bằng số tiền 208.980.000 đồng/tháng, tính từ tháng 4/2008 đến tháng 7/2011 là 8.359.200.000 đồng và số tiền bồi thường thiệt hại tương đương số tiền thuê mặt bằng là 278.640.000 đồng/tháng, tính từ tháng 8/2011 đến ngày 21/12/2020 là 31.402.728.000 đồng và tiếp tục trả từ ngày 22/12/2020 cho đến khi Công ty F trả mặt bằng thuê cho Tổng Công ty A, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[5.1] Thứ nhất, nguyên đơn Tổng Công ty A kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn Công ty F phải trả tiền thuê mặt bằng từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 với số tiền là 1.253.880.000 đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với tiền thuê tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020 là không phù hợp với thỏa thuận của các bên và Điều 487 Bộ luật dân sự năm 1995. Theo đó, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng tính từ tháng 10/2007 tạm tính đến ngày 21/12/2020 là 41.033.472.000 đồng, chứ không phải là tiền bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại Điều 4.9 của Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT các bên thỏa thuận như sau: *“Khi việc thuê nhà chấm dứt Bên B phải hoàn trả nhà đúng hạn. Trong trường hợp hết hạn hay trước hạn do hai Bên thỏa thuận theo Điều 5.2 và 5.3 được nêu ở phần sau. Nếu hợp đồng thuê nhà chấm dứt mà bên B không trả nhà vì bất cứ lý do gì, Bên B phải chịu khoản bồi thường thiệt hại ngoài việc trả tiền nhà, còn phải chịu một phần phạt là 5% trên số tiền thuê nhà tại thời điểm thanh toán, nhưng không quá 3 tháng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng”*. Theo đó, nếu hợp đồng thuê chấm dứt mà bị đơn (là Bên B) không trả mặt bằng vì bất cứ lý do gì thì bị đơn (là Bên B) phải chịu khoản bồi thường thiệt hại ngoài việc trả tiền thuê, còn phải chịu một phần phạt là 5% trên số tiền thuê tại thời điểm thanh toán, nhưng không quá 3 tháng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

Xét, Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT đã chấm dứt từ ngày 31/3/2008 theo thỏa thuận của hai bên nhưng bị đơn chưa hoàn trả mặt bằng là vi phạm thỏa thuận nêu trên. Các bên cũng xác nhận bị đơn chưa bàn giao mặt bằng thuê cho nguyên đơn và đã dừng thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn từ tháng 10/2007. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê từ tháng 10/2007 đến khi bàn giao mặt bằng, là có cơ sở, phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 487 Bộ luật dân sự năm 1995 (tương ứng với khoản 3 Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015). Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 là 1.253.880.000 đồng; buộc bị đơn bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do chậm trả mặt bằng thuê từ tháng 4/2008 đến tháng 7/2011 là 8.359.200.000 đồng, từ tháng 8/2011 đến ngày 21/12/2020 là 31.402.728.000 đồng và tiếp tục trả từ ngày 22/12/2020 cho đến khi trả mặt bằng thuê, là không đúng thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật.

Trên cơ sở xác nhận của các bên về việc Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT đã chấm dứt từ ngày 31/3/2008, bị đơn chưa bàn giao mặt bằng thuê cho nguyên đơn và đã dừng thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn từ tháng 10/2007, căn cứ Điều 2.2, Điều 4.9 của Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT và phụ lục thì bị đơn phải thanh toán tiền thuê từ tháng 10/2007 đến khi bàn giao mặt bằng theo giá thuê tại thời điểm chấm dứt hợp đồng, cụ thể như sau:

- Từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008: 06 tháng x 9.000USD/tháng = 1.253.880.000 đồng (tương đương 54.000USD được quy đổi theo tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ngày 21/12/2020 là 23.220 đồng/USD)

- Từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020: (152 tháng và 20 ngày) x 9.000USD/tháng = 31.904.280.000 đồng (tương đương 1.374.000USD được quy đổi theo tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ngày 21/12/2020 là 23.220 đồng/USD).

- Từ ngày 22/12/2020 đến khi bàn giao mặt bằng với giá thuê là 9.000USD/tháng được quy đổi theo tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Do đó, nội dung kháng cáo này của Tổng Công ty A là có cơ sở, được chấp nhận, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này. Theo đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 10/2007 đến ngày 21/12/2020 số tiền là 33.158.160.000 đồng (1.253.880.000 đồng + 31.904.280.000 đồng) và tiếp tục trả tiền thuê từ ngày 22/12/2020 cho đến khi Tổng Công ty A được hoàn trả mặt bằng thuê, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 10/2007 đến ngày 21/12/2020 số tiền là 7.857.648.000 đồng (39.761.928.000 đồng - 31.904.280.000 đồng). Tuy nhiên, cũng xét rằng, từ ngày 28/02/2019, bị đơn không còn quản lý mặt bằng mà do Công ty L quản lý. Vì vậy, trường hợp có căn cứ cho rằng việc Công ty L quản lý mặt bằng là trái pháp luật gây thiệt hại thì bị đơn có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường bằng một vụ án khác.

[5.2] Thứ hai, bị đơn Công ty F kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn kể từ ngày chấm dứt hợp đồng 31/3/2008 là đúng với quy định của pháp luật nhưng phương thức tính khoản bồi thường thiệt hại là không đúng, không xem xét yếu tố lỗi của nguyên đơn; cách thức áp dụng khoản bồi thường vi phạm pháp luật về ngoại hối từ ngày 01/01/2014 và căn cứ áp dụng tỷ giá từ ngày 31/3/2008 đến ngày 01/01/2014 chưa chính xác, thiếu khách quan, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Theo Đơn khởi kiện ngày 21/5/2013, các Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 11/7/2016, ngày 24/10/2017, ngày 19/4/2019, Đơn tổng hợp yêu cầu khởi kiện ngày 27/11/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, về vấn đề này, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê còn thiếu từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 và trả tiền thuê từ tháng 4/2008 đến khi bị đơn trả mặt bằng thuê cho

nguyên đơn do hợp đồng thuê đã chấm dứt nhưng bị đơn chậm bàn giao mặt bằng, nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại, nên Hội đồng xét xử không xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao mặt bằng khi hợp đồng thuê chấm dứt trong vụ án này.

Tại Điều 2.2.2 của Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT các bên thỏa thuận như sau: “*Tiền thuê nhà được quy định thanh toán từng tháng một trong vòng 10 ngày đầu của tháng, bằng tiền đồng VN theo tỷ giá bán của Ngân hàng Ngoại thương TP.HCM tại thời điểm thanh toán*”. Theo đó, các bên đã thỏa thuận quy đổi tiền thuê mặt bằng phải thanh toán theo tỷ giá bán của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

Do đó, nội dung kháng cáo này của Công ty F là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[6] Về kháng cáo của bị đơn Công ty F đối với một phần bản án sơ thẩm (mục 3 và 4 phần quyết định của bản án) về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 1.253.880.000 đồng tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 là 37.616.400 đồng và trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 1.253.880.000 đồng tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 10/2007 đến ngày 13/3/2008 là 188.082.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Bị đơn Công ty F kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng không đúng nội dung thỏa thuận của các bên tại hợp đồng về việc tính lãi chậm thanh toán và phạt chậm bàn giao mặt bằng.

Tại Điều 2.2.2 của Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT các bên thỏa thuận về việc phạt chậm thanh toán như sau: “*Nếu trả chậm theo quy định, Bên B phải trả tiền nhà cộng tiền lãi phát sinh theo lãi suất 1%/tháng trên số tiền chậm trả, nhưng không quá 3 tháng*”. Theo đó, nếu chậm trả tiền thuê thì bị đơn (là Bên B) phải trả tiền phạt với lãi suất 1%/tháng trên số tiền chậm trả, nhưng không quá 3 tháng. Ngoài ra, mặc dù tại Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT các bên chỉ thỏa thuận phạt vi phạm đối với hành vi chậm thanh toán tiền thuê. Tuy nhiên, căn cứ Điều 233 Luật Thương mại năm 1997 (tương ứng Điều 306 Luật Thương mại năm 2005) thì nguyên đơn có quyền yêu cầu đòi tiền lãi trên số tiền thuê chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Xét, các bên xác nhận Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT đã chấm dứt từ ngày 31/3/2008 và bị đơn đã dừng thanh toán tiền thuê cho nguyên đơn từ tháng 10/2007 nên bị đơn phải trả tiền phạt và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 (số tiền chậm trả là 1.253.880.000 đồng), là phù hợp thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 1.253.880.000 đồng tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008 là 37.616.400 đồng, là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 1.253.880.000 đồng tiền thuê mặt bằng chưa thanh

toán tính từ tháng 10/2007 đến ngày 13/3/2008 là 188.082.000 đồng, là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nhưng do nguyên đơn không có kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Do đó, nội dung kháng cáo này của Công ty F là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[7] Về kháng cáo của nguyên đơn Tổng Công ty A đối với một phần bản án sơ thẩm (mục 5 và 6 phần quyết định của bản án) về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 39.761.928.000 đồng tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020 là 30.621.560.760 đồng và trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 39.761.928.000 đồng, tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020 là 1.800.014.400 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Nguyên đơn kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn tương đương với tiền thuê tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020 là không phù hợp với thỏa thuận của các bên và Điều 487 Bộ luật dân sự năm 1995, làm mất quyền tính tiền phạt chậm bàn giao mặt bằng và tiền lãi chậm thanh toán của nguyên đơn. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn áp dụng không đúng nội dung thỏa thuận của các bên tại hợp đồng và quy định của pháp luật về việc tính lãi chậm thanh toán và phạt chậm bàn giao mặt bằng.

Tại khoản 3 Điều 487 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định như sau: “*Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê, thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê hoàn trả tài sản thuê và 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 thoả thuận*”. Theo đó, trong trường hợp bên thuê chậm trả tài sản thuê, thì bên cho thuê có các quyền sau đây: (i) yêu cầu bên thuê hoàn trả tài sản thuê và trả tiền thuê trong thời gian chậm trả; (ii) yêu cầu bên thuê bồi thường thiệt hại; (iii) yêu cầu bên thuê trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê nếu các bên có thoả thuận.

Tại Điều 4.9 của Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT các bên thỏa thuận như sau: “*Khi việc thuê nhà chấm dứt Bên B phải hoàn trả nhà đúng hạn. Trong trường hợp hết hạn hay trước hạn do hai Bên thỏa thuận theo Điều 5.2 và 5.3 được nêu ở phần sau. Nếu hợp đồng thuê nhà chấm dứt mà bên B không trả nhà vì bất cứ lý do gì, Bên B phải chịu khoản bồi thường thiệt hại ngoài việc trả tiền nhà, còn phải chịu một phần phạt là 5% trên số tiền thuê nhà tại thời điểm thanh toán, nhưng không quá 3 tháng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng*”. Theo đó, nếu hợp đồng thuê chấm dứt mà bị đơn (là Bên B) không trả mặt bằng vì bất cứ lý do gì thì bị đơn (là Bên B) phải chịu khoản bồi thường thiệt hại ngoài việc trả tiền thuê, còn phải chịu một phần phạt là 5% trên số tiền thuê tại thời điểm thanh toán, nhưng không quá 3 tháng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

Xét, đối với nghĩa vụ của bị đơn về việc trả tiền thuê, Hội đồng xét xử đã xem xét chấp nhận vì phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 487 Bộ luật dân sự năm 1995 (tương ứng

với khoản 3 Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015).

Xét, đối với nghĩa vụ của bị đơn về việc bồi thường thiệt hại, theo Đơn khởi kiện ngày 21/5/2013, các Đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 11/7/2016, ngày 24/10/2017, ngày 19/4/2019, Đơn tổng hợp yêu cầu khởi kiện ngày 27/11/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này, là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê và phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 487 Bộ luật dân sự năm 1995 (tương ứng với khoản 3 Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015) nên kháng cáo này của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét, đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 39.761.928.000 đồng, tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020 là 1.800.014.400 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu này là không phù hợp với thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê và không phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ thỏa thuận tại Điều 4.9 của Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT, bị đơn phải chịu một phần phạt là 5% trên số tiền thuê tại thời điểm thanh toán, nhưng không quá 3 tháng kể từ ngày chấm dứt hợp đồng. Cụ thể số tiền phạt được xác định như sau: 5% trên số tiền thuê từ tháng 4/2008 đến tháng 6/2008 là 626.940.000 đồng (tương đương 27.000USD được quy đổi theo tỷ giá bán của của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ngày 21/12/2020 là 23.220 đồng/USD), thành tiền là 31.347.000 đồng. Theo đó, bị đơn phải chịu một phần phạt là 31.347.000 đồng. Do đó, kháng cáo này của nguyên đơn là có cơ sở, được chấp nhận một phần, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[8] Về kháng cáo của bị đơn Công ty F đối với một phần bản án sơ thẩm (mục 7 và 8 phần quyết định của bản án) về việc không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty F đòi Tổng Công ty A bồi thường khoản lợi nhuận thực tế bị thiệt hại do không kinh doanh khai thác mặt bằng từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018 số tiền 15.579.828.367 đồng và bồi thường khoản đầu tư xây dựng sửa chữa nâng cấp mặt bằng số tiền 3.274.254.152 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Bị đơn kháng cáo nội dung này của bản án sơ thẩm vì cho rằng hai yêu cầu phản tố của mình là có căn cứ, đúng pháp luật nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, cụ thể:

- Đối với yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn bồi thường khoản lợi nhuận thực tế bị thiệt hại do không kinh doanh khai thác mặt bằng từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018, bị đơn cho rằng do phải ngừng kinh doanh, không khai thác được mặt bằng theo đúng mục đích thuê nên bị thiệt hại số tiền 15.579.828.367

đồng là lợi nhuận bình quân của bị đơn từ việc khai thác mặt bằng đúng mục đích thuê từ ngày 01/10/2007 đến ngày 19/10/2018.

- Đối với yêu cầu của bị đơn đòi nguyên đơn bồi thường khoản đầu tư xây dựng sửa chữa nâng cấp mặt bằng, bị đơn cho rằng đã đầu tư xây dựng, cải tạo mặt bằng với tổng chi phí là 6.091.366.050 đồng, thời hạn khấu hao là suốt thời gian thực hiện hợp đồng nên khi hợp đồng chấm dứt trước hạn nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn số tiền đầu tư xây dựng, cải tạo mặt bằng chưa khấu hao hết là 3.274.254.152 đồng.

Xét, Hợp đồng thuê mặt bằng số 99/HĐKT chấm dứt từ ngày 31/3/2008 là trên cơ sở đồng ý của hai bên. Trong hợp đồng, các bên không có thỏa thuận nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn trong trường hợp hợp đồng chấm dứt do được sự đồng ý của hai bên. Ngoài ra, bị đơn cũng chưa chứng minh được nguyên đơn có hành vi vi phạm hợp đồng gây thiệt hại thực tế cho bị đơn.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đòi nguyên đơn bồi thường khoản lợi nhuận thực tế bị thiệt hại do không kinh doanh khai thác mặt bằng từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018 số tiền 15.579.828.367 đồng và bồi thường khoản đầu tư xây dựng sửa chữa nâng cấp mặt bằng số tiền 3.274.254.152 đồng, là có căn cứ, nên nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của Tổng Công ty A, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty F, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty L, cần sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, là không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được chấp nhận.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí:

Căn cứ khoản 1 Điều 48 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, do vụ án đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm từ ngày 28/6/2013 nên các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 2 Điều 30 Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Áp dụng Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Tổng Công ty A; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty F; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F và Công ty L di chuyển tất cả các cá nhân, tổ chức đang kinh doanh ra khỏi mặt bằng số 127-129-129A đường NH, phường BN, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh và trả lại mặt bằng thuê cho Tổng Công ty A.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 10/2007 đến ngày 21/12/2020 số tiền 33.158.160.000 đồng (*ba mươi ba tỷ, một trăm năm mươi tám triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng*) và tiếp tục trả tiền thuê từ ngày 22/12/2020 cho đến khi Tổng Công ty A được hoàn trả mặt bằng thuê.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính từ tháng 10/2007 đến ngày 21/12/2020 số tiền 7.857.648.000 đồng (*bảy tỷ, tám trăm năm mươi bảy triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 1.253.880.000 đồng (là tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 10/2007 đến ngày 31/3/2008) là 37.616.400 đồng (*ba mươi bảy triệu, sáu trăm mười sáu nghìn, bốn trăm đồng*).

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 1.253.880.000 đồng (là tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 10/2007 đến ngày 13/3/2008) là 188.082.000 đồng (*một trăm tám mươi tám triệu, không trăm tám mươi hai nghìn đồng*).

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền lãi phát sinh trên số tiền 39.761.928.000 đồng (là tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020) là 30.621.560.760 đồng (*ba mươi tỷ, sáu trăm hai mươi một triệu, năm trăm sáu mươi nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng*).

7. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 31.904.280.000 đồng (là tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020) là 31.347.000 đồng (*ba mươi một triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng*).

8. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng Công ty A buộc Công ty F trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng trên số tiền 39.761.928.000

đồng (là tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán tính từ tháng 4/2008 đến ngày 21/12/2020) là 1.768.667.400 đồng (*một tỷ, bảy trăm sáu mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi bảy nghìn, bốn trăm đồng*).

9. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty F đòi Tổng Công ty A bồi thường khoản lợi nhuận thực tế bị thiệt hại do không kinh doanh khai thác mặt bằng từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018 số tiền 15.579.828.367 đồng (*mười lăm tỷ, năm trăm bảy mươi chín triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, ba trăm sáu mươi bảy đồng*).

10. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty F đòi Tổng Công ty A bồi thường khoản đầu tư xây dựng sửa chữa nâng cấp mặt bằng số tiền 3.274.254.152 đồng (*ba tỷ, hai trăm bảy mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm năm mươi hai đồng*).

11. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

12. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị, như sau:

Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của Công ty F yêu cầu Tổng Công ty A trả lại tiền thuê mặt bằng mà Công ty F đã thanh toán cho Tổng Công ty A từ tháng 10/2001 đến tháng 9/2007 số tiền 9.908.400.000 đồng (*chín tỷ, chín trăm lẻ tám triệu, bốn trăm nghìn đồng*); trả tiền lãi trên số tiền thuê mà Tổng Công ty A đã nhận số tiền 11.640.438.000 đồng (*mười một tỷ, sáu trăm bốn mươi triệu, bốn trăm ba mươi tám nghìn*); trả tiền lãi trên số lợi nhuận bị thiệt hại từ tháng 10/2007 đến tháng 10/2018 số tiền 11.217.476.424 đồng (*mười một tỷ, hai trăm mười bảy triệu, bốn trăm bảy mươi sáu nghìn, bốn trăm hai mươi bốn đồng*); bồi thường khoản chi phí trông coi, bảo dưỡng, sửa chữa và duy trì mặt bằng trong 11 năm số tiền 14.388.000.000 đồng (*mười bốn tỷ, ba trăm tám mươi tám triệu đồng*).

13. Về án phí:

13.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tổng Công ty A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 148.247.876 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 60.915.501 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AD/2011/07032 ngày 18/6/2013 và 66.441.818 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0004229 ngày 26/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty A còn phải nộp bổ sung số tiền án phí là 20.890.557 đồng.

Công ty F phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 268.269.288 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 65.524.449 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2012/06628 ngày 22/4/2015 và 82.568.571 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0029514 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty F còn phải nộp bổ sung số tiền án phí là 120.176.268 đồng.

13.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho Tổng Công ty A số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030393 ngày 21/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Công ty F số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030390 ngày 21/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Công ty L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0030452 ngày 03/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

15. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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.

16. 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;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đào Quốc Thịnh