TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2023/KDTM-PT
Ngày 09 tháng 02 năm 2023
V/v: "Tranh chấp tiền thuê nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Bích Thảo.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tuyết Trinh.

Bà Vũ Thị Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Trần Việt Anh– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05, 12/01/2023 và 09/02/2023, 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 140/2022/TLPT-KDTM ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp tiền thuê nhà".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 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 6301/2022/QĐ-PT ngày 14/12/2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 66/2023/QĐ-PT ngày 05/01/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 235/2023/QĐ-PT ngày 12/01/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH MTV Quản lý K

Địa chỉ: 49 Trần Quốc T, Phường A, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1966 (Có mặt)

- Ông Đinh Bửu M, sinh năm 1985 (Có mặt 05, 12/01/2022; vắng mặt 09/02/2023);

(Văn bản ủy quyền số 20/QLKDN-TCKT ngày 05/01/2023)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Xây lắp A.

Địa chỉ: 495/3 KP7, thị trấn N, huyện N, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1975 (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền không số ngày 30/05/2022)

- Ông Nguyễn Huy N, sinh năm 1963 (Có mặt)

(Văn bản ủy quyền không số ngày 05/9/2022)

* Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Xây lắp A - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án và quyết định của Bản án sơ thẩm như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/5/2016, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 30/6/2020 quá trình giải quyết và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Nhà đất số 232 Nguyễn Tất Thành do Công ty TNHH MTV Quản lý K (trước đây là Công ty quản lý K) quản lý đã cho Công ty Cổ phần Xây lắp A thuê sử dụng 1 phần diện tích theo Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD ngày 29/05/2003, Phụ lục điều chỉnh số 269/ĐC-HĐTN ngày 19/9/2005, Thông báo thu tiền thuê nhà số 9082/QLKDN-KD ngày 26/9/2006 (giá thuê là 28.945.891 đồng/tháng) và Thông báo thu tiền thuê nhà số 2565/QLKDN-KD ngày 31/3/2010 (giá thuê năm 2008 là 50.000.000 đồng/tháng và năm 2009 trở về sau là 52.000.000 đồng/tháng)

Tính đến ngày 30/9/2015 (ngày bàn giao mặt bằng cho Uỷ ban nhân dân Quận 4 quản lý để xây dựng trường tiểu học theo chỉ đạo của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh) đơn vị còn nợ như sau:

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là: 252.649.308 đồng

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là 1.867.382.829 đồng.

+ Phạt chậm trả là 24.284.968 đồng.

Tổng cộng : 2.144.317.105 đồng.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả toàn bộ số nợ trên 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

* Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử đại diện bị đơn trình bày:

Ngày 29/05/2003 Công ty Cổ phần Xây lắp A và Công ty TNHH MVT Quản lý K có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 346/TN/HĐTN-KD, theo đó, Công

ty Petrolimex (là Bên thuê) và công ty K (là Bên cho thuê), giá thuê là 26.126.248 đồng/tháng, kể từ ngày 19/09/2005 điều chỉnh theo Phụ lục hợp đồng số 269/ĐC-HĐTN là 27.254.000 đồng/tháng, thời hạn thuê nhà là 05 năm, từ ngày 01/07/2003 đến ngày 30/06/2008. Khi ký kết, hai bên không công chứng hợp đồng nêu trên.

Ngày 19/09/2005, trên cơ sở đồng thuận và thống nhất và bằng Phụ lục hợp đồng số 269/ĐC-HĐTN, hai bên ký đồng ý tăng số tiền thuê nhà từ 26.126.248 đồng/tháng lên 27.254.000 đồng/tháng.

Ngày 26/09/2006, bên cho thuê nhà muốn tăng tiền thuê nhà và gửi Thông báo số 9082/QLKDN-KD cho bên thuê tăng tiền thuê nhà từ 27.254.000 đồng/tháng lên 28.945.981 đồng/tháng (áp dụng từ 01/08/2006), bên thuê nhà xét thấy mức tăng phù hợp nên đồng ý thanh toán giá thuê mới theo thông báo này. Mặc dù hai bên không ký kết Phụ lục tăng giá thuê cho đợt này nhưng việc tăng giá cũng trên cở sở đồng thuận, tự nguyện và đúng luật.

Kể từ tháng 8/2008 nguyên đơn đơn phương đưa ra mức giá mới thông qua các văn bản sau: Thông báo số 4693/QLKDN-KD ngày 28/08/2008, Thông báo số 5274/QLKDN-KD ngày 17/10/2008…. Với các thông báo trên, Công ty Petrolimex không đồng ý nên ngày 23/10/2008 Công ty Petrolimex có công văn số 614/XL3-TCHC đề nghị xem xét lại mức giá thuê cho phù hợp và vẫn thanh toán đều đặn theo giá cũ là 28.945.981 đồng/tháng. Công ty Kcó Thông báo số 5906/QLKDN-KD trả lời công văn số 614/XL3-TCHC và không chấp nhận đề xuất giá mới của Công ty P nhưng vẫn nhận tiền thuê nhà với mức giá trên.

Việc Công ty K đơn phương ra các công văn thông báo mức giá thuê nhà mới và xem đó là hợp đồng mới buộc Công ty Cổ phần Xây lắp A thanh toán là trái với nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận trong Bộ luật Dân sự, công văn thông báo chỉ xem là một lời đề nghị, chưa có giá trị pháp lý khi không có sự chấp thuận của phía Công ty Cổ phần Xây lắp A. Do đó, việc Công ty TNHH MTV Quản lý K yêu cầu Công ty Cổ phần Xây lắp A thanh toán toàn bộ số nợ là 2.142.631.680 đồng là không có cơ sở.

Ngày 13/09/2012, bị đơn có công văn số 360/XL3-TCNS trả lời Biên bản làm việc ngày 19/07/2012 về việc sử dụng nhà 232 Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4 gửi đến nguyên đơn với nội dung không chấp thuận việc nguyên đơn yêu cầu thanh toán khoản tiền nợ do chênh lệch giá thuê và tiền phạt do chậm thanh toán từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/03/2012.

Từ những quan điểm trên, bị đơn không đồng ý thanh toán khoản tiền theo đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án kinh doanh thương mại số 26/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 68, Điều 147, Điều 226, Điều 227, Điều 264, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 492, 493, 494, 495, 496, 500 Bộ luật Dân sự có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2006

- Căn cứ Điều 306 và Luật thương mại năm 2005;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Quản lý K.

Buộc Công ty Cổ phần Xây lắp A thanh toán toàn bộ số nợ là 2.144.317.105 đồng cho Công ty TNHH MTV Quản lý K, gồm**:**

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là: 252.649.308 đồng

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là 1.867.382.829 đồng.

+ Phạt chậm trả là 24.284.968 đồng.

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty TNHH MTV Quản lý K có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty Cổ phần Xây lắp A không thi hành thì hàng tháng Công ty Cổ phần Xây lắp A còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định pháp luật tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Cổ phần Xây lắp A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 74.886.342 (Bảy mươi bốn triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn ba trăm bốn mươi hai) đồng thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 4.

Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 41.019.000 đồng cho Công ty TNHH MTV Quản lý K theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2012/ 02730 ngày 14/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 4.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2022, Công ty Cổ phần Xây lắp A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn Công ty Cổ phần Xây lắp A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Án sơ thẩm đã buộc Công ty Cổ phần Xây lắp A thanh toán số tiền nợ bổ sung và phạt chậm trả cho nguyên đơn là không khách quan, không có căn cứ theo

quy định của pháp luật. Công ty Petrolimex đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, bị đơn chỉ đồng ý trả tiền chênh lệch thuê đất, không đồng ý trả tiền chênh lệch tiền thuê nhà. Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD ngày 29/05/2003 ký năm 2007 nhưng Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 269/ĐC-HĐTN ngày 19/9/2005 về mặt thời gian có sự mâu thuẫn, đề nghị đánh giá hình thức của hợp đồng. Nguyên đơn đòi tiền mà không có Biên bản xác nhận công nợ, không có hóa đơn, bị đơn không nhận được bản chiết tính từ nguyên đơn. Hệ số theo Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 đã có ngay từ đầu khi hai bên thực hiện nên việc tăng hệ số là không thỏa đáng.

Nguyên đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị y án sơ thẩm.

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

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

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

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc ủy quyền đúng theo quy định.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây lắp A. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng, quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 11/5/2016 của nguyên đơn cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp tiền thuê nhà.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0302536580 đăng ký lần đầu ngày 31/01/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 08/5/2015 tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện, bị đơn có trụ sở tại 232 Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Quận 4 áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nên thẩm quyền giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa Kinh tế Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo điểm b khoản 3 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây lắp III-Petrolimex làm trong hạn luật định, Công ty Cổ phần Xây lắp III-Petrolimex đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần Xây lắp A Hội đồng xét xử xét thấy:

Nhà đất số 232 Nguyễn Tất Thành do Công ty TNHH MTV Quản lý K quản lý (trước đây là Công ty quản lý K) đã cho Công ty Cổ phần Xây lắp A thuê sử dụng 1 phần diện tích theo Hợp đồng thuê nhà số 346/HĐTN-KD ngày 29/5/2003 giá thuê nhà 26.126.248 đồng/tháng, thời hạn thuê nhà là 05 năm, kể từ ngày 01/07/2003 đến ngày 30/06/2008. Ngày 19/9/2005 hai bên ký Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 269/ĐC-HĐTN tiền thuê nhà là 27.254.000 đồng/tháng, ngày 26/9/2006 Công ty quản lý K ban hành Thông báo số 9028/QLKDN-KD về việc thu tiền thuê nhà là 28.945.891 đồng/tháng. Khi ký kết, hai bên không công chứng hợp đồng nêu trên. Hết hạn hợp đồng, từ ngày 01/7/2008 hai bên chưa tiến hành ký Hợp đồng mới, phía bị đơn vẫn tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà theo Giấy báo nợ của nguyên đơn phát hành là 28.945.891 đồng/tháng đến quý 4 năm 2009 mới có sự điều chỉnh giá. Như vậy, việc hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà được coi là sự thỏa thuận tự nguyện của hai bên trên cơ sở các thỏa thuận của Hợp đồng thuê nhà số 346/TW/HĐTN-KD ngày 29/5/2003.

Theo tài liệu các bên nộp cho tòa án Hợp đồng thuê nhà số 346/TW/HĐTN-KD ngày 29/5/2007 (nguyên đơn nộp) và Hợp đồng thuê nhà số 346/TW/HĐTN-KD ngày 29/5/2008 sửa lại năm 2007 (bị đơn nộp) nhưng tại Biên bản ghi nhận sự việc ngày 11/8/2022 của Tòa án nhân dân Quận 4 và các Biên bản giữa hai bên đều ghi Hợp đồng thuê nhà số 346/TW/HĐTN-KD ngày 29/5/2003, vì vậy Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng thuê nhà số 346/TW/HĐTN-KD hai bên ký ngày 29/5/2003. Mặt khác tính đến ngày các bên tranh chấp thì Hợp đồng thuê nhà số 346/TW/HĐTN-KD cũng đã hết thời hạn, vì vậy việc xác định hình thức của hợp đồng như đại diện bị đơn yêu cầu là không cần thiết.

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn- Công ty Cổ phần Xây lắp A không đồng ý thanh toán số tiền nợ bổ sung gồm:

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là: 252.649.308 đồng

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là 1.867.382.829 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn không chấp nhận số tiền phải đóng bổ sung vì bị đơn cho rằng nguyên đơn đơn phương đưa ra các Thông báo giá thuê nhà mới dựa trên các Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đơn giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và buộc bị đơn thanh toán số tiền nợ bổ sung giữa giá thuê nhà đất cũ và giá thuê nhà đất mới khi không có sự chấp thuận của bị đơn. Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành giá biểu thuê nhà áp dụng cho các cơ quan kinh doanh - đơn vị sản xuất sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước quản lý tại Thành phố Hồ Chí Minh đến nay vẫn còn hiệu lực thì việc nguyên đơn tăng giá thuê nhà là không đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng. Mặt khác hai bên không có thỏa thuận nào về tăng giá thuê nhà Thông báo tăng tiền nhà chỉ là đơn phương của nguyên đơn, không đúng quy định pháp luật về nguyên tắc tự nguyện, thỏa thuận của các bên, giữa hai bên không có xác nhận công nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn xác nhận Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giá biểu thuê nhà áp dụng cho các cơ quan kinh doanh - đơn vị sản xuất sử dụng nhà thuộc diện Nhà nước quản lý tại Thành phố Hồ Chí Minh tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm vẫn còn hiệu lực, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành giá biểu thuê nhà mới. Tuy nhiên về giá đất thì có sự thay đổi. Sở dĩ nguyên đơn tính tăng giá thuê vì bị đơn là Công ty cổ phần thì phải tính giá thuê nhà theo giá của đơn vị ngoài quốc doanh mà Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 quy định là 175% giá thuê của đơn vị quốc doanh (Hợp đồng thuê nhà 346/TW /HĐTN-KD ngày 29/5/2003 tính theo giá đơn vị quốc doanh là chưa đúng quy định).

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng thuê nhà 346/TW /HĐTN-KD hết hạn vào ngày 30/6/2008, do chưa ký hợp đồng mới nên từ ngày 01/7/2008 hai bên tiếp tục thực hiện theo các điều khoản của Hợp đồng thuê nhà 346/TW/HĐTN-KD. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền nợ bổ sung giữa giá thuê cũ theo Thông báo 9028 và giá thuê mới theo Thông báo 2565 giai đoạn từ 01/01/2008 đến 30/9/2015. Xét các Giấy báo nợ thời điểm từ Quý 1/2008 đến hết Quý 3/2009 (bị đơn nộp tại cấp phúc thẩm) do nguyên đơn phát hành cho bị đơn thanh toán tiền thuê nhà theo giá thuê của Thông báo số 9028/QLKDN-KD ngày 26/9/2006 về việc thu tiền thuê nhà căn 232 Nguyễn Tất Thành, Quận 4 tổng giá thuê là 28.945.891 đồng/tháng. Bị đơn cũng đã thanh toán đủ tiền thuê nhà theo Giấy báo nợ từ thời điểm từ Quý 1/2008 đến hết Quý 3/2009 và được nguyên đơn cấp Hóa đơn giá trị gia tăng. Như vậy bị đơn đã thực hiện theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Đại diện ủy quyền của bị đơn trình bày về hệ số theo Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có ngay từ đầu nên việc tăng hệ số là không thỏa đáng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Điều 1 Luật Doanh nghiệp nhà nước số 39-L/CTN ngày 20/4/1995 (hết hiệu lực từ ngày 01/7/2004) thì "Doanh nghiệp nhà nước là tổ

chức kinh tế do Nhà nước đầu tư vốn, thành lập và tổ chức quản lý, hoạt động kinh doanh hoặc hoạt động công ích, nhằm thực hiện các mục tiêu kinh tế - xã hội do Nhà nước giao" và Khoản 5 Điều 3 Luật Doanh nghiệp nhà nước số 39-L/CTN ngày 20/4/1995 quy định "Cổ phần chi phối của Nhà nước" là các loại cổ phần sau đây:

a) *Cổ phần của Nhà nước chiếm trên 50% (năm mươi phần trăm) tổng số cổ phần của doanh nghiệp*;"

Tại Điều 1 Luật Doanh nghiệp nhà nước số 14/2003/QH11 ngày 26/11/2003 (hết hiệu lực từ ngày 01/7/2010) quy định: Doanh nghiệp nhà nước là tổ chức kinh tế do nhà nước sở hữu toàn bộ vốn Điều lệ hoặc có cổ phần, vốn góp chi phối, được tổ chức dưới hình thức công ty nhà nước, công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn" và khoản 5, 6, 7 Điều 3 Luật Doanh nghiệp nhà nước số 14/2003/QH11 ngày 26/11/2003 quy định:

"*5. Doanh nghiệp có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước là doanh nghiệp mà cổ phần hoặc vốn góp của Nhà nước chiếm trên 50% vốn điều lệ, Nhà nước giữ quyền chi phối đối với doanh nghiệp đó.*

6. Doanh nghiệp có một phần vốn của Nhà nước là doanh nghiệp mà phần vốn góp của Nhà nước trong vốn điều lệ chiếm từ 50% trở xuống.

7. Công ty nhà nước giữ quyền chi phối doanh nghiệp khác là công ty sở hữu toàn bộ vốn điều lệ hoặc có cổ phần, vốn góp chiếm trên 50% vốn điều lệ của doanh nghiệp khác, giữ quyền chi phối đối với doanh nghiệp đó".

Theo Quyết định số 0721/1999/QĐ/BTM ngày 08/6/1999 của Bộ trưởng Bộ Thương mại thì cổ phần hóa Công ty xây lắp III trực thuộc Tổng Công ty xăng dầu Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Xây lắp III – Petrolimex có tỷ lệ cổ phần Nhà nước 30% vốn điều lệ, vậy Công ty Cổ phần Xây lắp III – Petrolimex là thành phần ngoài quốc doanh.

Xét Hợp đồng thuê nhà 346/TW /HĐTN-KD, các bên xác định căn cứ để tính tiền thuê nhà là Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên phải thực hiện, do đó biểu giá thuê nhà cho Công ty Cổ phần Xây lắp A là thành phần ngoài quốc doanh 175% theo quy định của Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT. Nguyên đơn khi ký hợp đồng tính giá thuê nhà cho Công ty Cổ phần Xây lắp III – Petrolimex theo biểu giá của thành phần quốc doanh là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Điều 3, Điều 7 Bộ luật Dân sự năm 1995 (hết hiệu lực ngày 01/01/2006) quy định:

"*Nguyên tắc tuân thủ pháp luật*

Quyền, nghĩa vụ dân sự phải được xác lập, thực hiện theo các căn cứ, trình tự, thủ tục do Bộ luật này và các văn bản pháp luật khác quy định; nếu pháp luật không quy định, thì các bên có thể cam kết, thoả thuận về việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự, nhưng không được trái với những nguyên tắc cơ bản

quy định trong Bộ luật này" và "Điều 7. Nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thoả thuận

Quyền tự do cam kết, thoả thuận phù hợp với quy định của pháp luật trong việc xác lập quyền, nghĩa vụ dân sự được pháp luật bảo đảm ...".

Thời điểm 01/01/2006 tại Khoản 1 Điều 11 Luật thương mại năm 2005 "Các bên có quyền tự do thỏa thuận không trái với quy định của pháp luật, thuần phong mỹ tục và đạo đức xã hội để xác lập các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thương mại". Vậy việc hai bên thỏa thuận giá thuê 100% như giá thuê áp dụng cho thành phần kinh tế quốc doanh là không phù hợp quy định của Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT.

Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, tòa án chỉ thụ lý giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới từ 01/01/2008 đến 30/9/2015 như cấp sơ thẩm quyết định là có cơ sở

Bị đơn cho rằng nguyên đơn ban hành Thông báo thu tiền thuê nhà mà không có sự đồng ý của bị đơn là không đúng nguyên tắc tự nguyện thỏa thuận. Hội đồng xét xử xét thấy: Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà 346/TW /HĐTN-KD ngày 29/5/2003 có nội dung: *"*2.1 *Tiền thuê nhà là 26.126.248 đồng/tháng (Bảng chi tiết tính tiền thuê nhà kèm hợp đồng) HĐ cũ 197/TW 13/11/98.*

Trong thời hạn hợp đồng nếu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định điều chỉnh giá biểu thuê nhà. Bên cho thuê sẽ chiết tính lại tiền thuê nhà và có thông báo điều chỉnh tiền thuê nhà của hợp đồng đúng quy định.

2.2 ...

Bảng chiết tính tiền thuê nhà và các Thông báo điều chỉnh tiền thuê nhà của Bên cho thuê được Bên thuê thừa nhận là phụ lục hợp đồng".

Vậy theo thỏa thuận, các Thông báo điều chỉnh của bên cho thuê (Nguyên đơn) được bên thuê (Bị đơn) thừa nhận là phụ lục hợp đồng mà không quy định việc điều chỉnh giá biểu thuê nhà, bảng chiết tính tiền thuê nhà buộc phải được sự đồng ý của bị đơn nên trình bày trên của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở.

Căn cứ vào Quyết định số 144/2007/QĐ-UBND ngày 27/12/2007 và Quyết định số 89/2008/QĐ-UBND ngày 20/12/2008 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và biểu giá thuê nhà của Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT (đơn giá thuê nhà không đổi) nhưng do nguyên đơn tính theo thành phần ngoài quốc doanh nên bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà đất là 175% như nguyên đơn yêu cầu là phù hợp. Kháng cáo của bị đơn về tiền bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn không chấp nhận trả phạt chậm trả cho nguyên đơn:

Hội đồng xét xử xét thấy Tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng thuê nhà 346/TW /HĐTN-KD có quy định: "*Nếu bên thuê không thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà đúng thời gian quy định, ngoài tiền thuê nhà theo HĐ, bên thuê nhà còn phải trả thêm số tiền phạt theo lãi suất tiền gửi của Ngân hàng Nhà nước quy định*", do phía bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt chậm thanh toán là có căn cứ để chấp nhận. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt chậm trả đối với số tiền chênhlệch từ giai đoạn ngày 01/01/2008 đến 31/9/2015 với số tiền là 381.935.553 đồng nhưng tại các buổi hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu chỉ buộc bị đơn trả tiền lãi (phạt chậm trả) đối với tiền chênh lệch áp dụng mức lãi suất không kỳ hạn 0,2%/năm, kể từ ngày 15/6/2016 (ngày Tòa án thụ lý vụ án) đến ngày 22/9/2022 (ngày xét xử) với số tiền là 24.284.968 đồng. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như trên là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, mức lãi suất này không cao hơn so với quy định tại Điều 306 Luật thương mại và có lợi cho bị đơn nên cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

[3] Việc quyết định lãi, lãi suất trong bản án:

Do các bên đương sự có thỏa thuận về việc trả lãi đối với trường hợp chậm trả nhưng không thỏa thuận cụ thể mức lãi suất nên cấp sơ thẩm áp dụng: Kể từ ngày Công ty TNHH MTV Quản lý K có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty Cổ phần Xây lắp A không thi hành thì hàng tháng Công ty Cổ phần Xây lắp A còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định pháp luật tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án là chưa chính xác, tuy nhiên không cần thiết phải sửa án mà chỉ cần điều chỉnh lại áp dụng điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: "Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong Công ty Cổ phần Xây lắp A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật thương mại" – do đây là vụ án kinh doanh thương mại nên áp dụng Luật thương mại theo quy định Điều 11 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây lắp A không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Công ty Cổ phần Xây lắp A phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148, Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Xây lắp A

- Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Quản lý K.

Buộc Công ty Cổ phần Xây lắp A thanh toán toàn bộ số nợ là 2.144.317.105 đồng (Hai tỷ một trăm bốn mươi bốn triệu ba trăm mười bảy ngàn một trăm lẻ năm đồng) cho Công ty TNHH MTV Quản lý K, gồm**:**

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2008 đến 31/12/2008 là: 252.649.308 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi chín ngàn ba trăm lẻ tám đồng).

+ Nợ bổ sung giữa giá thuê cũ và giá thuê mới giai đoạn từ 01/01/2009 đến 30/9/2015 là 1.867.382.829 đồng (Một tỷ tám trăm sáu mươi bảy triệu ba trăm tám mươi hai ngàn tám trăm hai mươi chín đồng).

+ Phạt chậm trả là 24.284.968 đồng (Hai mươi bốn triệu hai trăm tám mươi bốn ngàn chín trăm sáu mươi tám đồng).

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong Công ty Cổ phần Xây lắp A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 306 Luật thương mại.

2. Về án phí:

2.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Xây lắp A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 74.886.342 (Bảy mươi bốn triệu tám trăm tám mươi sáu ngàn ba trăm bốn mươi hai) đồng thi hành tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 41.019.000 đồng (Bốn mươi mốt triệu không trăm mười chín ngàn đồng) cho Công ty TNHH MTV Quản lý K theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2012/ 02730 ngày 14/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 4.

2.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Xây lắp A phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là

2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/9259 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 đã sửa đổi bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận 4;
- TAND Quận 4;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Bích Thảo