

Bản án số: 1222/2023/KDTM-PT

Ngày: 18/12/2023

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: Bà Lưu Thị Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Chinh

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Kim Hoàng – Thư ký 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: Bà Lê Thị Kim Thủy – Kiểm sát viên

Vào các ngày 05 và 18 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2023/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do bản án sơ thẩm số 2713/2023/KDTM-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5418/2023/QĐPT-KDTM ngày 10 tháng 11 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Tổng Công ty Nông nghiệp SG – TNHH Một thành viên

Địa chỉ: 189 ĐBP, Phường A, quận BT TP Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng H, bà Huỳnh Thị Thuý O, ông Dương Công T, ông Cầm Bá H (Văn bản ủy quyền số 682 ngày 22/11/2023)

Bị đơn: Công ty TNHH Sản xuất ĐS

Địa chỉ: 567/10B Đỗ XH, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Lê Minh T (Văn bản uỷ quyền ngày 20/11/2023)

Địa chỉ: 603 lô B Chung cư TT, Phường TTA, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kháng cáo: Công ty TNHH Sản xuất ĐS.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 27/12/2007, Tổng Công ty Nông nghiệp SG (gọi tắt là Tổng Công ty) và Công ty TNHH Sản xuất ĐS (gọi tắt là Công ty ĐS) ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 182/HĐTK với nội dung: Tổng Công ty cho Công ty ĐS thuê nhà kho diện tích 600m², mái tole, vách lưới kẽm 2cm (hư cũ), nền ciment tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố A, phường PLB, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; mục đích sử dụng mặt bằng: Dựng sản xuất kinh doanh thuốc thú y và thủy sản; thời hạn thuê từ ngày 01/01/2008 đến hết ngày 29/02/2008; giá thuê 6.000.000 đồng/tháng.

Ngày 13/6/2008, Tổng Công ty Nông nghiệp SG và Công ty ĐS ký phụ lục 01, về việc gia hạn thời gian hiệu lực Hợp đồng thuê mặt bằng số: 182/HĐTK đến hết ngày 30/9/2008.

Sau đó, Tổng Công ty Nông nghiệp SG và Công ty ĐS ký phụ lục Hợp đồng 02 không ghi ngày tháng năm; với nội dung: Điều chỉnh đơn giá cho thuê mới là 11.000.000 đồng/tháng; đơn giá mới tính từ ngày 01/12/2008 đến ngày 31/12/2008.

Ngày 14/9/2009, Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên ban hành Thông báo số 142/TB-TCT-KDXNK về việc thu hồi mặt bằng Trại Phước Long, trong đó có đề nghị Công ty ĐS bàn giao mặt bằng đến hết ngày 30/9/2009.

Tuy nhiên, do Tổng Công ty đang trong quá trình quy hoạch - kiến trúc khu đất này để xây dựng dự án trình Thành phố phê duyệt (theo văn bản số 2002/QHKT-ĐB2 ngày 16/6/2004 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố về ý kiến quy hoạch kiến trúc thuộc chức năng khu dân cư, phù hợp với quy hoạch nhà ở). Nên tạm thời Tổng Công ty tiếp tục cho Công ty ĐS thuê nhà kho có diện tích 600m² nêu trên. Do đó, Tổng Công ty và Công ty ĐS không ký lại hợp đồng, mà mỗi năm Tổng Công ty chỉ làm văn bản gửi cho Công ty ĐS về việc giá thuê nhà kho là 14.641.000 đồng/tháng. Công ty ĐS trả tiền thuê đến tháng 9/2016 thì không trả nữa.

Do mặt bằng 565B Đỗ XH, Khu Phố A, phường PLB, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) nằm trong dự án chuẩn bị triển khai theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nên ngày 20/12/2016, Tổng Công ty đã ban hành Văn bản số 1396/TCT-ĐTPT gửi Công ty ĐS về việc thanh toán công nợ và thu hồi mặt bằng. Trong đó, Tổng Công ty đề nghị Công ty ĐS phải trả 03 tháng tiền thuê là 43.923.000 đồng (từ tháng 10/2016 đến tháng 12/2016; đơn giá 14.641.000 đồng/tháng).

Kể từ khi Tổng Công ty gửi văn bản đến nay Công ty ĐS vẫn không thanh toán nợ và không bàn giao mặt bằng cho Tổng Công ty. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu: Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 182/HĐTK ngày 27/12/2007; phụ lục 01 ngày 13/6/2008; phụ lục hợp đồng 02 không ghi ngày tháng năm; Bị đơn phải di dời tất cả hàng hóa, vật dụng và giao nhà kho có diện tích 607,4m² tại vị trí 9A Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố

A, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho Tổng Công ty; Bị đơn phải trả tiền thuê kho và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán cho Tổng Công ty từ ngày 01/10/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 28/7/2023), cụ thể: Tiền thuê kho là 14.641.000 đồng/tháng x 81 tháng 28 ngày = 1.119.585.933 - 6.000.000 đồng tiền cọc = 1.113.585.933 đồng; tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán (lãi suất 10%/năm) là 414.519.788 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Sản xuất ĐS có ông Lê Minh Tuấn đại diện trình bày:

Về thời gian, nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đồng ý chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 182/HĐTK ngày 27/12/2007; phụ lục 01 ngày 13/6/2008; phụ lục hợp đồng 02 không ghi ngày tháng năm; Bị đơn đồng ý dời tất cả hàng hóa, vật dụng và giao nhà kho có diện tích 607,4m² tại vị trí 9A Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố A, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình thuê mặt bằng bị đơn có sửa chữa nhà kho, do đó, bị đơn đề nghị nguyên đơn hỗ trợ tiền di dời, sửa chữa nhà kho với số tiền là 500.000.000 đồng. Đối với tiền thuê kho bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 03 tháng tiền thuê kho từ tháng 10/2016 đến tháng 12/2016, sau khi trừ tiền ký quỹ là 6.000.000 đồng, tiền thuê kho là 14.641.000 đồng/tháng. Tổng số tiền thuê kho bị đơn còn nợ nguyên đơn là 43.923.000 đồng. Không đồng ý trả tiền thuê kho từ tháng 01/2017 đến nay, vì nguyên đơn có công văn số 1396/TCT-ĐTPT ngày 20/12/2016 gửi cho bị đơn yêu cầu bị đơn trả mặt bằng và không thu tiền thuê kho từ tháng 01/2017. Từ đầu năm 2017, nguyên đơn không có động thái hay có văn bản nào để thỏa thuận với bị đơn về việc di dời và kế hoạch bàn giao mặt bằng nên việc giao trả mặt bằng chậm trễ không phải do lỗi của bị đơn. Do đó, bị đơn không đồng ý thanh toán tiền thuê kho, tiền lãi từ ngày 01/01/2017 đến nay cho nguyên đơn.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 2713/2023/KDTM-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 182/HĐTK ngày 27/12/2007; Phụ lục 01 ngày 13/6/2008; Phụ lục hợp đồng 02 không ghi ngày tháng năm, giữa Tổng Công ty Nông nghiệp SG (nay là Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên) và Công ty TNHH Sản xuất ĐS.

1.2. Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải di dời tất cả hàng hóa, vật dụng và giao trả nhà kho có diện tích 607,4m² tại vị trí 9A Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố A, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên.

1.3. Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải thanh toán cho Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên 1.113.585.933 (một tỷ một trăm mười ba triệu

năm trăm tám mươi lăm ngàn chín trăm ba mươi ba) đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong việc bàn giao mặt bằng Công ty TNHH Sản xuất ĐS có trách nhiệm trả cho Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên số tiền do tiếp tục sử dụng nhà kho có diện tích 607,4m² tại vị trí 9A Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố A, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo đơn giá 14.641.000 đồng/tháng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên, về việc yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là 414.519.788 (bốn trăm mười bốn triệu năm trăm mười chín ngàn bảy trăm tám mươi tám) đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên chịu các chi phí tố tụng do vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh thương mại:

Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải chịu án phí sơ thẩm là 45.407.578 đồng (bốn mươi lăm triệu bốn trăm lẻ bảy ngàn năm trăm bảy mươi tám) đồng.

Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên phải chịu án phí sơ thẩm là 20.580.791 (hai mươi triệu năm trăm tám mươi ngàn bảy trăm chín mươi một) đồng.

Trả lại cho Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên 7.534.014 (bảy triệu năm trăm ba mươi bốn ngàn không trăm mười bốn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2017/0039206 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 10/8/2023, Công ty TNHH Sản xuất ĐS kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với nội dung buộc Công ty TNHH ĐS phải trả tiền thuê mặt bằng cho Tổng công ty Nông nghiệp SG Một thành viên số tiền thuê từ ngày 01/10/2016 đến ngày 28/7/2023 là 1.113.585.933 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn trình bày trong quá trình xét xử Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét hết các tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể từ ngày 01/02/2017 cho đến nay, nguyên đơn có thông báo không thu tiền thuê nên không có căn cứ để yêu cầu thanh toán tiền thuê và yêu cầu trả lãi chậm thanh toán. Bị đơn chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê

của các tháng 10, 11, 12/2016 sau khi trừ đi số tiền ký quỹ. Do đó, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/02/2017 đến nay.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 2713/2023/KDTM-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì việc khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại. Bị đơn có địa chỉ tại thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn kháng cáo bản án 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 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng thuê mặt bằng số 182/HĐTK ngày 27/12/2007 và sự thừa nhận của các đương sự, có căn cứ xác định sự thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc thuê mặt bằng là nhà kho tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố A, Phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn xác nhận diện tích nhà kho nguyên đơn cho bị đơn thuê là 607,4m² tại vị trí 9A Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020. Các đương sự thống nhất việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 182/HĐTK ngày 27/12/2007, Phụ lục 01 ngày 13/6/2008, Phụ lục hợp đồng 02 không ghi ngày tháng năm và đồng ý giao trả mặt bằng thuê cho nguyên đơn. Tuy nhiên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền thuê mặt bằng còn nợ từ 01/01/2017 đến thời điểm xét xử ngày 28/7/2023 (81 tháng 28 ngày).

Bị đơn cho rằng từ khi nguyên đơn ban hành Thông báo số 142/TB-TCT-KDXNK ngày 14/9/2009 về việc thu hồi mặt bằng (thời hạn giao trả đến hết ngày 2009) thì nguyên đơn không có động thái nào hỗ trợ bị đơn bàn giao mặt bằng, các bên cũng không có sự thoả thuận nào về thời gian giao trả. Trong thời gian từ 2009 đến nay, nguyên đơn chỉ thông báo về việc tăng giá thuê mà không yêu cầu giao trả mặt bằng thuê nên bị đơn vẫn tục sử dụng để sản xuất kinh doanh. Căn cứ vào công văn số 1396/TCT-ĐTPT ngày 20/12/2016 bị đơn cho rằng nguyên đơn không có cơ sở để buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê, vì tại công văn nguyên đơn đã ghi rõ không thu phí thuê mặt bằng từ ngày 01/02/2017.

Căn cứ vào Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2020, tính đến thời điểm Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì bị đơn vẫn sử dụng mặt bằng nhằm phục vụ cho việc sản xuất thủy sản. Một phần nhà kho, bị đơn cho bà Lê Thị Liên mượn không lập thành văn bản, để làm kho chứa phế liệu. Bị đơn thừa nhận hiện nay vẫn đang tiếp tục sử dụng mặt bằng thuê để chứa hàng và vật liệu cũ, phần diện tích cho bà Lê Thị Liên mượn không thuộc vị trí liên quan đến diện tích 607,4m² cho thuê.

Tại phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn thừa nhận chưa thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê của các tháng 10, 11, 12/2016 và chỉ đồng ý trả tiền thuê của những tháng này. Xem xét lời trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, tại công văn 1396/TCT-ĐTPT đã thể hiện rõ nội dung về việc nguyên đơn không thu phí thuê mặt bằng của tháng 01/2017 trong trường hợp bị đơn giao trả mặt bằng kể từ ngày 01/02/2017, tuy nhiên cho đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện giao trả nhà kho theo thời hạn ghi tại công văn trên nên nguyên đơn tính số tiền thuê phải trả theo thời gian thực tế bị đơn sử dụng là hợp lý. Do đó, lời trình bày của bị đơn cho rằng nguyên đơn không có cơ sở để yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng từ tháng 01/2017 đến ngày 28/7/2023 là không đúng.

Mặc dù đã ban hành thông báo thu hồi mặt bằng cho thuê nhưng nguyên đơn lại không thực hiện các biện pháp để thu hồi hoặc thoả thuận thời hạn thu hồi tài sản cho thuê nên bị đơn cho rằng việc chưa bàn giao được mặt bằng thuê là do lỗi của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn là bên thuê tài sản cũng phải có trách nhiệm đối với việc giao trả tài sản thuê theo thông báo của bên cho thuê, do đó bị đơn xác định lỗi không giao trả được mặt bằng xuất phát từ nguyên đơn không đúng với tình hình thực tế. Bởi lẽ vào ngày 15/12/2017 nguyên đơn đã ban hành công văn số 1352/TCT-NSHC để yêu cầu bị đơn hợp bàn về việc bàn giao diện tích đất cho thuê và thanh toán tiền thuê. Tuy nhiên do bị đơn tiếp tục vi phạm nghĩa vụ nên nguyên đơn khởi kiện tại Toà án vào ngày 15/5/2018.

Sau khi nghe các bên đương sự trình bày tại phiên toà cùng với việc xem xét các chứng cứ, Hội đồng xét xử xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố A, phường PLB, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 10/2016 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê mặt bằng và tiền lãi chậm thanh toán từ tháng 01/10/2016 đến ngày 28/7/2023 là có cơ sở chấp nhận, theo đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các phần quyết định khác tại bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3]. Về án phí:

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Tại phần quyết định về án phí, Tòa án sơ thẩm tuyên xử về số tiền án phí nguyên đơn phải chịu là đúng nhưng chưa rõ nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cho phù hợp.

Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Sản xuất ĐS.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 2713/2023/KDTM-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng các Điều 30, 38, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 302, 303, 304, 306 Luật thương mại; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên.

[1.1] Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 182/HĐTK ngày 27/12/2007; Phụ lục 01 ngày 13/6/2008; Phụ lục hợp đồng 02 không ghi ngày tháng năm, giữa Tổng Công ty Nông nghiệp SG (nay là Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên) và Công ty TNHH Sản xuất ĐS.

[1.2] Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải di dời tất cả hàng hóa, vật dụng và giao trả nhà kho có diện tích 607,4m² tại vị trí 9A Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố A, Phường PLB, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cho Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên.

[1.3] Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải thanh toán cho Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên 1.113.585.933 (một tỷ một trăm mười ba triệu năm trăm tám mươi lăm ngàn chín trăm ba mươi ba) đồng. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong việc bàn giao mặt bằng Công ty

TNHH Sản xuất ĐS có trách nhiệm trả cho Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên số tiền do tiếp tục sử dụng nhà kho có diện tích 607,4m² tại vị trí 9A Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc Bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/12/2020 tại địa chỉ 565B Đỗ XH, Khu Phố A, Phường PLB, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo đơn giá 14.641.000 đồng/tháng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường theo quy định tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên, về việc yêu cầu Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là 414.519.788 (bốn trăm mười bốn triệu năm trăm mười chín ngàn bảy trăm tám mươi tám) đồng.

[3] Ghi nhận sự tự nguyện của Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên chịu các chi phí tố tụng do vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải chịu án phí sơ thẩm là 45.407.578 đồng (bốn mươi lăm triệu bốn trăm lẻ bảy ngàn năm trăm bảy mươi tám) đồng.

- Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên phải chịu án phí sơ thẩm là 20.580.791 (hai mươi triệu năm trăm tám mươi ngàn bảy trăm chín mươi một) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.534.014 (bảy triệu năm trăm ba mươi bốn ngàn không trăm mười bốn) đồng, theo biên lai thu số AA/2017/0039206 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng Công ty Nông nghiệp SG - TNHH Một thành viên còn phải nộp thêm 13.046.777 (Mười ba triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn bảy trăm bảy mươi bảy) đồng.

[4.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH Sản xuất ĐS phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 (hai triệu) đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004592 ngày 23/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, 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 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014). 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 thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS Quận 9
(nay là thành phố Thủ Đức);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thị Đoan Trang