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: 440/2021/ KDTM-PT
Ngày 07 tháng 5 năm 2021
V/v: "tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh và đòi lại tài sản cho thuê"

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: Ông Lê Công Toại

Ông Ngô Thanh Nhàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Phượng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: bà Trần Thị Thúy Ái– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09/4/2021, 07/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2018/TLPT - KDTM ngày 27 tháng 12 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh và đòi lại tài sản cho thuê"

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2018/KDTM-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 501/2021/QĐXX-PT ngày 18/02/2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1951/2021/QĐ-PT ngày 16/3/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4581/2021/QĐPT-KDTM ngày 09/4/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ C; Trụ sở: Số 11 Khổng Tử, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: ông Chu Văn T, nhân viên phòng tổ chức. Giấy ủy quyền ngày 15/3/2021 (có mặt)

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại xây dựng và Vận tải biển T1.

Trụ sở: 10 Đường 12, Khu phố 4, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Minh H – chức vụ: Phó giám đốc hoặc ông Trần Kế T2- Giấy ủy quyền số 05/UQ/2021 ngày 15/3/2021 và Ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc H1 - Giấy ủy quyền ngày 08/4/2021 (ông H, ông T2 có mặt ngày 09/4/2021 vắng mặt ngày 07/5/2021; ông H1 - có mặt)

* Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Thương mại xây dựng và Vận tải biển T1 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, quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C (gọi tắt Công ty C) và Công ty cổ phần Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 (gọi tắt Công ty T1) các bên ký kết hợp đồng để thuê mướn mặt bằng hoạt động sản xuất, kinh doanh nhằm mục đích sinh lợi từ năm 2014.

Ngày 30/7/2016, giữa Công ty C và Công ty T1 tiếp tục ký kết Hợp đồng cho thuê đất sản xuất kinh doanh số 18/HĐTMB-2016, với nội dung cơ bản:

- Vị trí mặt bằng thuê: Khu đất tọa lạc tại địa chỉ: số 10 (số cũ 512B), Đường số 12, Khu phố 4, phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh (*vị trí, ranh đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 06/2014-CNTĐ do Công ty TNHH Kiến trúc Đo đạc Sài Tây lập ngày 31/03/2014*).

- Diện tích thuê: Diện tích đất trống cho thuê là 2.067m^2 và diện tích nhà văn phòng là 176m^2, với vị trí và kích thước theo bản vẽ (*Bản đồ hiện trạng diện tích đất trống, khối văn phòng mà hai bên đã đo, xác định ngày 26/11/2014 đính kèm*).

- Mục đích thuê: Lắp đặt máy móc, thiết bị công nghiệp để sản xuất, kinh doanh;

- Thời gian và giá thuê: Thời gian thuê một năm (từ ngày 01/8/2016 đến hết ngày 31/7/2017). Đơn giá thuê 2.067m^2 là 10.000đ/m^2/tháng; Đơn giá thuê 176m^2 nhà xưởng là 13.500đ/m^2/tháng. Giá thuê cho cả đất và nhà xưởng (bao gồm VAT) là 23.046.000đ/tháng;

Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện bàn giao diện tích đất thuê và mặt bằng nhà xưởng thuê đúng theo thỏa thuận hợp đồng ban đầu. Công ty T1 đã thanh toán tiền thuê hàng tháng đến hết ngày 31/12/2016, kể từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/7/2017 Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không trả tiền thuê, còn nợ Công ty C số tiền (23.046.000đ/tháng x 07 tháng) là 161.322.000 đồng. Do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán kéo dài và Hợp đồng số 18/HĐTMB đã hết thời hạn thực hiện nên Công ty C khởi kiện vụ án đến tòa án giải quyết.

Tại Đơn khởi kiện lập ngày 11/9/2017 nguyên đơn yêu cầu:

Buộc Công ty T1 phải trả toàn bộ số nợ tiền thuê mặt bằng là 161.322.000 đồng và lãi phạt chậm trả tính trên số nợ gốc, tạm tính từ 11/01/2017 đến 11/9/2017 (ngày nộp đơn) là 3.825.735 đồng. Tổng cộng 165.147.735 đồng, cấn trừ tiền ký quỹ thuê mặt bằng 2.987.062 đồng, còn lại 162.160.709 đồng. Lãi chậm trả tính đến khi hoàn tất việc trả nợ.

Tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/04/2018 nguyên đơn yêu cầu bổ sung:

Buộc Công ty T1 phải trả lại mặt bằng nguyên trạng cho bên nguyên đơn như trước khi công ty chúng tôi cho Công ty T1 thuê.

Tại phiên tòa, Công ty C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo Đơn khởi kiện lập ngày 11/9/2017 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/04/2018. Nguyên đơn xác định các yêu cầu cụ thể như sau:

1/ Buộc Công ty T1 có trách nhiệm thanh toán cho Công ty C, toàn bộ nợ tiền thuê mặt bằng và lãi chậm trả (phát sinh từ Hợp đồng số 18/HĐTMB ký ngày 30/7/2016), với các khoản:

1.1/ Tiền thuê mặt bằng (nợ gốc), phát sinh từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/7/2017 (ngày hết hạn hợp đồng) gồm: 161.322.000 đồng – 2.987.026 đồng (tiền ký quỹ), số nợ còn phải trả là 158.334.974 đồng; Tiền thuê mặt bằng phát sinh từ ngày 01/8/2017 đến ngày 09/10/2018 là 345.690.000 đồng;

Tổng nợ tiền thuê mặt bằng phát sinh (nợ gốc): 504.024.974 đồng.

1.2/ Lãi chậm trả tính trên dư nợ gốc, từ ngày 11/01/2017 đến ngày 31/7/2017, theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng (là 4,3%/năm x 140%), thành số tiền: 2.846.760 đồng;

Lãi chậm trả tính trên toàn bộ dư nợ gốc, phát sinh từ ngày 01/8/2017 đến ngày 09/10/2018 theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình liên ngân hàng thương mại quy định tại thời điểm là (7,33%/năm x 150%), thành tiền: 42.685.921 đồng.

Tổng lãi chậm trả tính đến ngày 09/10/2018, là 45.532.681 đồng.

Tổng cộng nợ gốc và lãi phải trả (504.024.974đ + 45.532.681) = 549.557.655 đồng.

1.3/ Tiền thuê, sử dụng mặt bằng tiếp tục phát sinh, kể từ ngày 10/10/2018 cho đến khi Công ty T1 thực giao trả lại mặt bằng thuê, theo mức giá thỏa thuận tại hợp đồng số 18/HĐTMB, là 23.046.000đ/tháng (bao gồm VAT).

1.4/ Lãi chậm trả tiếp tục phát sinh trên dư nợ gốc tương ứng kể từ ngày 10/10/2018 cho đến khi tất toán nợ gốc, theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình liên ngân hàng quy định tại thời điểm là (7,33%/năm x 150%).

2/ Buộc Công ty T1 phải giao trả tài sản thuê cho Công ty C, gồm:

- Toàn bộ diện tích 2.067m^2 đất và 176m^2 mặt bằng nhà xưởng theo Hợp đồng số 18/HĐTMB-2016 ký ngày 30/7/2016 nay đã hết hạn thuê;

- Toàn bộ diện tích 4.800m^2 mặt bằng thuê (gồm mặt bằng, nhà xưởng thuê theo Biên bản thanh lý hợp đồng lập ngày 03/01/2017).

Việc giao trả mặt bằng thuê theo đúng hiện trạng ban đầu, như Biên bản bàn giao tài sản. Mọi chi phí thi hành án về việc giao trả tài sản thuê do phía Công ty T1 chịu toàn bộ.

3. Tại phiên tòa, Công ty C không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp đối với số tiền điện 3.168.975 đồng (gồm đợt tháng 5/2018 số tiền 2.254.693 đồng và đợt tháng 6/2018 số tiền 914.282 đồng đã có VAT) do Công ty T1 sử dụng tại mặt bằng thuê còn nợ, liên quan đến mã khách hàng PE 12000065464 của Hợp đồng mua bán điện số 16/001366 ký kết giữa Công ty Điện lực Thủ Thiêm (Địa chỉ: 1.000 Đồng Văn Cống, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh) với Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Thủ Đức.

Với yêu cầp phản tố của bị đơn nguyên đơn không chấp nhận toàn bộ.

Ý kiến của bị đơn:

Công ty T1 xác nhận có ký kết và thực hiện Hợp đồng số 18/HĐTMB-2016 ký ngày 30/7/2016, thời hạn thuê mặt bằng 01 năm, hết thời hạn thuê, Công ty C không đồng ý cho Công ty T1 tiếp tục thuê mặt bằng theo điều khoản ưu tiên, nên Công ty T1 chưa thể khấu hao hết các chi phí sửa chữa, đầu tư xây dựng mặt bằng thuê. Vì vậy, Công ty T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

- Không chấp nhận trả số tiền nợ gốc và lãi chậm trả tính đến ngày 09/10/2018 là 549.557.655 đồng.

- Không chấp nhận trả lại tài sản thuê gồm: Toàn bộ diện tích 2.067m^2 đất và 176m^2 mặt bằng nhà xưởng theo Hợp đồng số 18/HĐTMB-2016 ký ngày 30/7/2016; và diện tích 4.800m^2 mặt bằng thuê (gồm mặt bằng, nhà xưởng thuê theo Biên bản thanh lý hợp đồng lập ngày 03/01/2017).

Tại phiên tòa đại diện bị đơn xác định yêu cầu phản tố theo Đơn phản tố ngày 06/02/2018 và bổ sung yêu cầu: Công ty T1 đã san lấp, sửa chữa, xây dựng và cải tạo lại toàn bộ mặt bằng thuê khang trang, sạch đẹp, thuận tiện sử dụng hơn, tổng chi phí có chứng từ chứng minh là 501.335.607 đồng; phần không có chứng từ chứng minh là 10.000.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án cho tiến hành trưng cầu giám định lại chi phí không có chứng từ này và buộc:

1/ Công ty C tiếp tục tái ký kết hợp đồng cho thuê đất sản xuất kinh doanh tại địa chỉ: Số 10 (số cũ 512B), Đường số 12, Khu phố 4, phường An Phú, Quận, TP. Hồ Chí Minh theo điều khoản ưu tiện tại hợp đồng số 18/HĐTMB.

2/ Công ty C phải thanh toán cho Công ty T1, toàn bộ chi phí đầu tư san lấp, sửa chữa, xây dựng và cải tạo mặt bằng thuê, với số tiền là 10.501.335.607 đồng.

Bản án kinh doanh thương mại số 18/2018/KDTM-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 2 Điều 21; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36; Điều 91, Điều 95, Điều 96 và Điều 210; khoản 1 Điều 207; Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều khoản của Hợp đồng cho thuê đất sản xuất kinh doanh số 18/HĐTMB-2016 ký ngày 30/7/2016; và căn cứ vào các Điều 4; Điều 50; Điều 269, Điều 306, Điều 319 của Luật thương mại năm 2005;

Căn cứ Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9; Điều 30 của Luật thi hành án dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:*

- Buộc Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C toàn bộ nợ (phát sinh từ Hợp đồng số 18/HĐTMB-2016 ký ngày 30/7/2016), tính đến ngày 09/10/2018, gồm các khoản: Nợ tiền thuê và sử dụng mặt bằng (nợ gốc) 504.024.974 đồng, lãi chậm trả 16.905.735 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi phải trả: 520.930.709đ (*Năm trăm hai mươi triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bảy trăm lẻ chín đồng*).

- Buộc Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 có trách nhiệm trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C, số tiền do tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.067m^2 và diện tích nhà văn phòng 176m^2, tọa lạc tại địa chỉ: số 10 (số cũ 512B), Đường số 12, Khu phố 4, phường An Phú, Quận, TP. Hồ Chí Minh theo đơn giá 23.046.000đ/tháng, kể từ ngày 10/10/2018 cho đến khi Công ty T1 thực giao trả đầy đủ tài sản thuê.

Thanh toán một lần toàn bộ nợ. Thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Buộc Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 có trách nhiệm giao trả cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C, toàn bộ tài sản thuê ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tài sản gồm:

+ Toàn bộ diện tích đất trống cho thuê là 2.067m^2 và diện tích nhà văn phòng là 176m^2 tọa lạc tại địa chỉ: Số 10 (số cũ 512B), Đường số 12, Khu phố 4, phường An Phú, Quận, TP. Hồ Chí Minh (*vị trí, ranh đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 06/2014-CNTĐ do Công ty TNHH Kiến trúc Đo đạc Sài Tây lập ngày 31/03/2014*). Việc giao trả mặt bằng thuê gồm: 2.067m^2 diện tích đất trống, 176m^2 diện tích nhà văn phòng đúng hiện trạng ban đầu (theo Biên bản bàn giao tài sản lập ngày 26/11/2014 và Bản đồ hiện trạng diện tích đất trống, khối văn phòng mà hai bên đã đo, xác định ngày 26/11/2014).

+ Toàn bộ tài sản là diện tích 4.800m^2 đất tọa lạc tại địa chỉ: Số 10 (số cũ 512B), Đường số 12, Khu phố 4, phường An Phú, Quận, TP. Hồ Chí Minh (*vị trí, ranh đất theo*

*Bản đồ hiện trạng vị trí số 06/2014-CNTĐ do Công ty TNHH Kiến trúc Đo đạc Sài Tây lập ngày 31/03/2014).*Việc giao trả diện tích mặt bằng thuê 4.800m^2, các tài sản trên đất và các thiết bị theo đúng hiện trạng ban đầu như Biên bản bàn giao tài sản lập ngày 11/8/2015.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, về tính lãi chậm trả phát sinh từ ngày 01/8/2017 đến ngày 09/10/2018 là số lãi 28.626.946 đồng.

2. *Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn:*

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, về việc buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C phải ký kết với Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 hợp đồng cho thuê mặt bằng tọa lạc tại địa chỉ: số 10 (số cũ 512B), Đường số 12, Khu phố 4, phường An Phú, Quận, TP. Hồ Chí Minh.

- Không buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C, có trách nhiệm thanh toán cho Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 các chi phí đầu tư san lấp, sửa chữa, xây dựng và cải tạo mặt bằng thuê, với số tiền là 501.335.607 đồng.

3. *Trách nhiệm thi hành án*: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C), cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án (Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1) còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả, theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

4. *Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:*

- Tổng án phí sơ thẩm Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 phải chịu là 51.890.652 đồng, được cấn vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.026.712 đồng, theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0015114 ngày 24/04/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2. Công ty T1 phải nộp thêm số tiền án phí sơ thẩm là 39.863.940 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

Phí tố tụng đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, do Công ty T1 phải chịu, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, TP. Hồ Chí Minh để trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C.

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C phải chịu là 3.000.000 đồng, được cấn trừ vào tạm ứng án phí đã nộp, gồm: Số tiền 4.054.018 đồng theo Biên lai thu tiền số AE/2014/0008449 ngày 05/10/2017, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0015063 ngày 11/04/2018, và số tiền 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0015713 ngày 09/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trả lại cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C, số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm thừa là 3.354.018 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, TP. Hồ Chí Minh.

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

Ngày 25/10/2018, Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện bị đơn Công ty T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:

- Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Công văn số 11600/ STNMT-QLĐ ngày 24/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C không có quyền cho thuê đất nhưng cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng cho thuê đất sản xuất kinh doanh số 18/HĐTMB- 2016 ngày 30/7/2016 có giá trị pháp lý là trái pháp luật; Hợp đồng thuê đất số 4174/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 18/6/2014 cơ quan quản lý là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mà không đưa vào tham gia tố tụng là thiếu sót; Không định giá phần sửa chữa, san lấp của bị đơn; giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nguyên đơn đóng tạm ứng án phí chưa phù hợp với yêu cầu khởi kiện bổ sung. Từ những thiếu sót không thể khắc phục trên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án kinh doanh thương mại số 18/2018/KDTM-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên 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 này 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 hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và

chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi cho các bên.

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 11/9/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/4/2018 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. Căn cứ vào địa chỉ trụ sở của bị đơn, Tòa án nhân dân Quận 2 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 CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 làm trong hạn luật định, Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của Công ty T1

[2.1] Nguyên đơn cho bị đơn thuê phần đất Khu đất tọa lạc tại địa chỉ: số 10 (số cũ 512B), Đường số 12, Khu phố 4, phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh (vị trí, ranh đất theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 06/2014-CNTĐ do Công ty TNHH Kiến trúc Đo đạc Sài Tây lập ngày 31/03/2014). Diện tích thuê đất trống là 2.067m2 và diện tích nhà văn phòng là 176m2, với vị trí và kích thước theo bản vẽ (Bản đồ hiện trạng diện tích đất trống, khối văn phòng mà hai bên đã đo, xác định ngày 26/11/2014 đính kèm). Do Công ty T1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Hợp đồng số 18/HĐTMB đã hết thời hạn thực hiện nên Công ty C khởi kiện vụ án đến tòa án.

[2.2] Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 4174/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 18/6/2014 giữa bên cho thuê đất là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và bên thuê đất là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C. Do Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C là bên thuê đất ngắn hạn hàng năm, thanh toán tiền thuê đất hàng năm và không được được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên Công ty Dịch vụ C không có quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Cấp sơ thẩm chưa đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2.3] Căn cứ Công văn số 11600/STNMT-QLĐ ngày 24/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phúc đáp công văn số

5258/TATP-TKT ngày 11/8/2020 đã xác định Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C không có quyền cho thuê quyền sử dụng đất hoặc cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê cho Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1. Cấp sơ thẩm đã xác định Hợp đồng cho thuê đất sản xuất kinh doanh số 18/HĐTMB- 2016 ngày 30/7/2016 có giá trị pháp lý là chưa chính xác.

[2.4] Với chứng cứ mới thu thập được ở cấp phúc thẩm, cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được vì vậy cần phải hủy Bản án kinh doanh thương mại số 18/2018/KDTM-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét việc hủy bản án cấp sơ thẩm không có lỗi vì giai đoạn phúc thẩm tòa án thu thập chứng cứ mới nên xem xét có tình tiết mới.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng Công văn số 11600/STNMT-QLĐ ngày 24/12/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác định Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C không có quyền cho thuê quyền sử dụng đất, có cơ sở để xác định hợp đồng vô hiệu nên đề nghị hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm để bảo vệ quyền lợi của các đương sự.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Từ các nhận định trên có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm

[6] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 18/2018/KDTM-ST ngày 12/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh);

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty CP Thương mại Xây dựng và Vận tải biển T1 được nhận lại 3.000.000đ (Ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0015757 ngày 02/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được xác định lại khi giải quyết lại vụ án.

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 2 (nay là Thành phố Thủ Đức);
- TAND Thành phố Thủ Đức;
- 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