

Bản án số: 411/2022/KDTMPT
Ngày: 26/7/2022
V/v Tranh chấp hợp đồng 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 Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Bà Hoàng Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – 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 Huỳnh Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 26 tháng 7 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2020/KDTM-PT ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 108/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2293/2022/QĐPT-KDTM ngày 10/6/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên số 8283/2022/QĐPT – KDTM ngày 06/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Q; Địa chỉ: đường Th, Phường Y, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Bà Huỳnh Phương TM và ông Đặng LT (Giấy ủy quyền số 1257/QL-KDN-TCKT ngày 01/7/2019).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu VP;

Địa chỉ: đường H, phường T H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Bà Trần KT (Giấy ủy quyền ngày 19/11/2020).

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà Huỳnh Phương TM và ông Đặng LT - là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nhà số 13/5 V, phường T H, quận P, Tp. HCM thuộc sở hữu của Nhà nước, do Công ty TNHH MTV Q quản lý. Ngày 06/9/2018, Công ty TNHH MTV Q (Gọi tắt là Công ty Q) và Công ty TNHH đầu tư thương mại xuất nhập khẩu VP (gọi tắt là Công ty VP) cùng ký kết Hợp đồng cho thuê số 153/HĐTN – QLKDN – KD (gọi tắt là Hợp đồng số 153); Thông báo thu tiền 1112/TB – QLKDN ngày 13/6/2019 (gọi tắt là Thông báo 1112) và Thông báo thu tiền số 709/TB – QLKDN ngày 04/5/2020 (gọi tắt là Thông báo số 709), giá thuê theo Hợp đồng số 153 tính từ 01/01/2015 đến ngày 31/7/2017 là 5.100.000 đồng/tháng, từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 là 5.500.000 đồng/tháng và giá thuê theo Thông báo số 1112 vào ngày 13/6/2019 là 8.000.000 đồng, giá thuê trên được tính từ ngày 01/01/2019; và giá thuê theo Thông báo số 709 ngày 04/5/2020 là 8.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020. Cơ sở để Công ty Q tính tăng tiền thuê là căn cứ vào Điều 2 Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn quận Tân Phú được điều chỉnh là 2.3 (tăng 40% so với năm 2018, năm 2018 hệ số điều chỉnh giá đất là 1.9) nên Công ty Q tính tăng giá thuê lên 8.000.000 đồng từ đầu năm theo cách tính được quy định tại khoản 3 Điều 7 thông tư 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn 1 số điều của Nghị định 46/2014/NĐ-CB ngày 15/5/2014. Tại Khoản 3 Điều 7 quy định về trình tự thủ tục xác định đơn giá thuê đất và thu tiền thuê đất thu tiền đất thuê mặt bằng. "...Năm nộp tiền thuê đất tính theo năm dương lịch, từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 hàng năm...". Do đó tuy là ngày 13/6/2019 Công ty Q gửi Thông báo số 1112 cho Công ty VP nhưng cơ sở tính tăng tiền thuê được áp dụng từ 01/01/2019.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê nhà nêu trên, Công ty TNHH đầu tư thương mại xuất nhập khẩu VP đã nhiều lần liên tiếp nợ tiền thuê nhà, tạm tính đến ngày 31/8/2020 số tiền nợ còn thiếu cụ thể như sau:

- Đợt còn lại của năm 2017 là: 34.537.709 đồng.
- Nợ tiền thuê nhà bổ sung từ tháng 01/2015 đến tháng 12/2017 là 3.600.000 đồng.
- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2018 đến tháng 12/2018 là 66.000.000 đồng.
- Nợ tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà năm 2017 thì hai bên đã có văn bản đã đưa vào công nợ gốc của HĐTN số 153/HĐTN năm 2018 là 17.877.500 đồng.
- Nợ tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà năm 2018 (tính 01/01/2018 đến 31/12/2020) là 14.051.400 (đã xem xét lãi suất chậm thanh toán từ 18%/năm xuống còn 10.6%/năm).
- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2019 đến tháng 12/2019 là 96.000.000 đồng.
- Nợ tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2020 đến 30/9/2020 là 72.000.000 đồng.

Ngày 29/7/2020, Công ty Q đã phát hành công văn số 1307/QLKDN – TCKT về việc giải quyết nợ tiền thuê nhà số 13/5 V, quận P. Công ty Q đã đề nghị Công ty VP thanh toán toàn bộ số nợ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận thông báo. Quá thời hạn trên, Công ty Q sẽ lập thủ tục khởi kiện thu hồi nhà theo quy định. Ngoài ra, Công ty Q nhận thấy Công ty VP sử dụng sai mục đích.

Ngày 21/8/2020 Công ty VP có thanh toán được 33.000.000 đồng sau đó thanh toán thêm, 3.600.000 đồng nên tiền nợ của năm 2017 công ty VP đã thanh toán xong.

Ngày 04/9/2020 công ty VP đã thanh toán thêm được 20.000.000 đồng tiền nợ của năm 2018 nên tiền nợ còn lại của năm 2018 là 45.937.709 đồng.

Nay số tiền công ty VP còn nợ công ty Q số tiền là 245.866.609 đồng.

Công ty Q đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu VP thanh toán toàn bộ số nợ còn thiếu từ ngày 01/01/2018 đến ngày xét xử hôm nay là ngày 30/9/2020 là 245.866.609 đồng. Trong đó nợ gốc là 231.877.500 đồng và lãi chậm thanh toán của năm 2018 là 14.051.400 đồng. Yêu cầu thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi phát sinh sau ngày xét xử cho đến khi bị đơn thanh toán xong. Nguyên đơn không đồng ý với việc bị đơn tự tính đơn giá thuê của năm 2019 và năm 2020 trên đơn giá thuê 6.200.000 đồng/tháng với tổng số tiền là 176.137.000 đồng. Đối với khoản tiền lãi chậm thanh toán còn nợ của năm 2017 là 17.877.500 đồng thì hai bên đã có thỏa thuận tại văn bản số 127/BB-QLKDN vào ngày 06/9/2018 và hai bên thống nhất đưa vào trong hợp đồng số 153/HĐTN – QLKDN – KD ngày 06/9/2018 nên việc bị đơn trình bày số tiền trên đã đã được giải quyết trong bản án số 142/2015 ngày 21/9/2015 là không đúng nên nguyên đơn không đồng ý.

- Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay bà Trần KT là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty VP có ký kết Hợp đồng cho thuê số 153/HĐTN – QLKDN – KD với Công ty TNHH MTV Q. Nhà đất thuê là số 13/5 V, phường T H, quận P, Tp. HCM. Công ty thừa nhận còn nợ tiền thuê nhà 2018 là 66.000.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán sau khi công ty Q điều chỉnh từ 18%/năm xuống 10%/năm là 14.051.400 đồng đồng thì công ty VP đồng ý. Năm 2019 Công ty VP không đồng ý đơn giá tăng 8.000.000 đồng, Công ty VP xin Công ty Q giữ đơn giá thuê vào năm 2019 là 5.500.000 đồng/tháng thì tạm tính Công ty VP còn nợ 66.000.000 đồng. Năm 2020 đồng ý tăng giá thuê lên 8.000.000 đồng/tháng thì nợ thuê từ ngày 01/01/2020 đến 30/9/2020 là 72.000.000 đồng. Còn công nợ của năm 2016 - 2017 hai bên đã thống nhất xong.

Tại các phiên hòa giải công ty VP xin tính tiền thuê nhà năm 2019 với đơn giá 5.5000.000 đồng nên xác nhận nợ tạm tính đến ngày 24/8/2020 là 218.000.000 đồng. Với công nợ gốc trên Công ty VP xin trả cụ thể 4 đợt như sau:

- Đợt 1 thanh toán số tiền 30.000.000 đồng chậm nhất ngày 20/8/2020 thì Công ty VP đã thanh toán 33.000.000 đồng. (06 tháng tiền thuê nhà của năm 2018).

- Đợt 2 thanh toán số tiền 36.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 15/9/2020.

- Đợt 3 thanh toán số tiền 40.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 20/10/2020.

- Đợt 4 thanh toán số tiền 30.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 20/11/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Q đồng ý xác nhận đối với các khoản nợ năm 2017 hai bên đã giải quyết xong. Năm 2018 bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn số tiền thuê nhà là 45.937.709 đồng, đồng ý trả khoản tiền lãi chậm thanh toán của năm 2018 là 14.051.400 đồng. Bị đơn không đồng ý trả khoản tiền lãi còn thiếu của năm 2017 là 17.877.500 đồng vì số nợ này đã được giải quyết tại bản án số 142/2015 ngày 21/9/2015 (tuy nhiên bị đơn bị thất lạc hóa đơn thanh toán nên không cung cấp được cho Tòa án). Không đồng ý với đơn giá thuê nhà của năm 2019 và 2020 trên đơn giá thuê 8.000.000 đồng/tháng với số tiền mà nguyên đơn đưa ra. Công ty VP tự tính đơn giá thuê của năm 2019 và năm 2020 là 6.200.000 đồng/tháng thì năm 2019 bị đơn còn nợ số tiền 74.400.000 đồng, năm 2020 (tính từ 01/02/2020 đến 30/9/2020) trên đơn giá thuê 6.200.000 đồng/tháng là 55.800.000 đồng. Tổng tiền 176.137.000 đồng. Với số tiền trên công ty VP sẽ thanh toán cho công ty Q trong 02 đợt, đợt 1 là ngày 01/11/2020 sẽ thanh toán số tiền 88.068.000 đồng; đợt 02 là ngày 01/12/2020 sẽ thanh toán số tiền 88.068.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 108/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty TNHH Một thành viên Q.

Buộc công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu VP có trách nhiệm thanh toán cho công ty TNHH Một thành viên Q tổng số tiền là 245.866.609 (hai trăm bốn mươi lăm triệu, tám trăm sáu mươi sáu ngàn, sáu trăm lẻ chín) đồng; trong đó nợ gốc 231.877.500 (hai trăm ba mươi một triệu, tám trăm bảy mươi bảy ngàn, năm trăm) đồng, nợ lãi là 14.051.400 (mười bốn triệu, không trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm) đồng.

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

Kể từ ngày công ty TNHH Một thành viên Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu VP không thi hành thì hàng tháng công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu VP còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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

Ngày 12/10/2020, bị đơn – công ty VP kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 108/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Công ty VP cho rằng cấp sơ thẩm đã không xem xét đầy đủ tình tiết cũng như thực tế khách quan cụ thể: Giá thuê nhà áp dụng đơn giá đất và diện tích sử dụng đất không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn có ông Trình và bà Mai đại diện ủy quyền trình bày:

* Giải trình cách tính tiền thuê nhà theo Thông báo thu tiền thuê nhà ngày 13/06/2019:

Ngày 01/08/2019, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, theo đó, Công ty TNHH Một thành viên Q tiến hành điều chỉnh giá thuê nhà số 13/5 V, phường T H, quận P là 8.000.000 đồng/tháng, cụ thể như sau:

- Tiền thuê nhà:

$96 \text{ m}^2 \times 12.800 \text{ đ} \times 175\% = 2.150.400 \text{ đồng/tháng. (1)}$

Trong đó: 96 m^2 : diện tích nhà.

12.800đ: giá biểu thuê nhà đối với nhà phố cấp 3 căn cứ Điều 1 Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994.

175%: tăng 75% so với tất cả các loại giá thuê áp dụng cho thành phần kinh tế quốc doanh đối với thành phần ngoài quốc doanh căn cứ Điều 2 Quyết định số 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994.

- Tiền thuê đất:

$263 \text{ m}^2 \times 10.800.000 \text{ đ} \times 80\% \times 2,3 \times 1,8\% \times 0,7 \times 0,8 \times 0,8 / 12 \text{ tháng} = 3.512.098 \text{ đồng/tháng. (2)}$

Trong đó: 263 m^2 : diện tích đất

10.800.000đ: đơn giá đất đối với đường V, quận P căn cứ Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 quy định giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ 01/01/2015 đến 31/12/2019.

80%: giá đất thương mại, dịch vụ căn cứ điểm b khoản 3 Điều 4 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về giá các loại đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ 01/01/2015 đến 31/12/2019.

2,3: hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 căn cứ khoản 2 Điều 2 Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/08/2019 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (tăng 0,4 so với năm 2018).

1,8%: hệ số khu vực đối với đất thuê được sử dụng làm văn phòng làm việc ở khu vực 3 căn cứ khoản 1 Điều 1 Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

0,7 x 0,8 x 0,8: nhà 13/5 V, quận P có vị trí trong hẻm < 3m, thuộc vị trí 4 thì tính bằng 0,8 của vị trí 3; căn cứ điểm b khoản 2 Điều 4 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh áp dụng từ 01/01/2015 đến 31/12/2019.

- Thuế đất phi nông nghiệp:

$263 \text{ m}^2 \times 10.800.000 \text{ đ} \times 80\% \times 0,03\% / 12 \text{ tháng} = 56.808 \text{ đồng/tháng. (3)}$

Trong đó: 263 m^2 : diện tích đất

10.800.000đ: như trên.

80%: như trên.

0,03%: thuế suất đối với diện tích đất kinh doanh phi nông nghiệp theo khoản 2 Điều 7 Thông tư số 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Thuế này được thu trên cơ sở thu của đơn vị thuê vì Công ty không có nguồn thu khác để đóng chi phí này.

- Tổng cộng: (1) + (2) + (3) = 5.719.306 đồng/tháng.

Giá thuê nhà: $5.719.306 \text{ đ} + 10\% \text{ VAT} = 6.291.236 \text{ đồng/tháng}$. (làm tròn 7.000.000 đồng/tháng do Công ty Q còn chi phí quản lý giúp đảm bảo hoạt động sản xuất – kinh doanh của công ty).

Do lỗi đánh máy của cán bộ thụ lý trước đây trong việc tính tiền thuê đất từ năm 2015 (diện tích đất 263 m^2 ghi nhầm là 236 m^2) dẫn đến chênh lệch về giá thuê theo quy định và giá thuê theo hợp đồng. Cụ thể:

Giá thuê nhà theo quy định do lỗi đánh máy được tính từ năm 2015 đến năm 2017 đối với nhà số 13/5 đường V, phường T H, quận P như sau:

- Tiền thuê nhà: (như trên)

$96 \text{ m}^2 \times 12.800 \text{ đ} \times 175\% = 2.150.400 \text{ đồng/tháng}$

- Tiền thuê đất:

$236 \text{ m}^2 \times 10.800.000 \times 80\% \times 1,8 \times 1,8\% \times 0,7 \times 0,8 \times 0,8 / 12 \text{ tháng} = 2.466.422 \text{ đồng/tháng}$.

Trong đó: 1,8: hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 đến năm 2017 căn cứ khoản 2 Điều 2 Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/07/2015 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, khoản 2 Điều 2 Quyết định số 09/2016/QĐ-UBND ngày 25/03/2016 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2016, khoản 2 Điều 2 Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 23/03/2017 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2017.

Tổng cộng: $4.616.822 \text{ đồng/tháng} \times 110\% \text{ (VAT)} = 5.078.505 \text{ đồng/tháng}$
làm tròn thành 5.100.000 đồng/tháng.

Giá thuê nhà theo quy định do lỗi đánh máy được năm 2018 đối với nhà số 13/5 đường V, quận P như sau:

- Tiền thuê nhà: (như trên)

$$96 \text{ m}^2 \times 12.800 \text{ đ} \times 175\% = 2.150.400 \text{ đồng/tháng}$$

- Tiền thuê đất:

$$236 \text{ m}^2 \times 10.800.000 \times 80\% \times 1,9 \times 1,8\% \times 0,7 \times 0,8 \times 0,8 / 12 \text{ tháng} = 2.603.446 \text{ đồng/tháng.}$$

Trong đó: 1,9: hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 căn cứ khoản 2 Điều 2 Quyết định số 09/2018/QĐ-UBND ngày 15/03/2018 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2018 trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh (tăng 0,1 so với năm 2017).

Tổng cộng: $4.753.846 \text{ đồng/tháng} \times 110\% \text{ (VAT)} = 5.229.230 \text{ đồng/tháng}$
làm tròn thành 5.500.000 đồng/tháng.

Do đó, số tiền chênh lệch về giá thuê theo quy định và giá thuê theo hợp đồng từ năm 2015 (diện tích đất 263m^2 ghi nhầm là 236m^2) cụ thể như sau:

- Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 31/12/2017:

Giá thuê theo quy định: 5.388.897 đồng.

Giá thuê theo hợp đồng: 5.100.000 đồng.

Chênh lệch: $288.897 \text{ đồng} \times 36 \text{ tháng} = 10.400.292 \text{ đồng.}$

- Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018:

Giá thuê theo quy định: 5.556.867 đồng.

Giá thuê theo hợp đồng: 5.500.000 đồng.

Chênh lệch: $56.867 \text{ đồng} \times 12 \text{ tháng} = 682.404 \text{ đồng.}$

Tổng cộng: 11.082.696 đồng.

Vì vậy, Công ty Q đã tiến hành phân bổ số tiền chênh lệch trên vào giá thuê nhà năm 2019, điều chỉnh tăng 1.000.000 đồng/tháng, nhằm đảm bảo nộp đủ tiền chênh lệch vào ngân sách Nhà nước. Ngày 13/06/2019, Công ty đã phát hành Thông báo thu tiền thuê nhà số 1112/TB-QLKDN thông báo cho đơn vị về giá thuê nhà được điều chỉnh năm 2019 nêu trên.

Trường hợp tách riêng nợ tiền thuê nhà năm 2019 và tiền truy thu từ 01/01/2015 đến 31/12/2018, thì nợ tiền thuê nhà cụ thể như sau:

- Nợ tiền thuê nhà năm 2019: $7.000.000 \text{ đồng/tháng} \times 12 = 84.000.000 \text{ đ.}$
- Nợ tiền truy thu: 11.082.696 đồng.

Giá thuê nhà 13/5 V, quận P năm 2019 và năm 2020 vẫn thấp hơn giá thuê theo quy định của Cục Thuế Thành phố theo cách tính của Cục Thuế và thấp hơn

giá thị trường. Bên cạnh đó, căn cứ Khoản 7.5 Điều 7, Hợp đồng thuê nhà số 153/HĐTN-QLKDN-KD ngày 06/09/2018 có ghi trách nhiệm của bên thuê: “*Không được bố trí diện tích làm việc sử dụng để ở dưới mọi hình thức và không được nhập hộ khẩu vào nhà này*”. Đơn vị đã tự ý cải tạo nhà thành 17 phòng cho thuê để ở không có sự đồng ý của Công ty Q.

* Về áp dụng giá kinh doanh – thỏa thuận thay cho giá sản xuất:

Căn cứ điểm b khoản 3 Điều 4 Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về Bảng giá các loại đất phi nông nghiệp, theo đó, đất thương mại – dịch vụ có giá đất tính bằng 80% giá đất ở liền kề. Theo đó, từ năm 2015 đến nay, Cục Thuế thành phố áp dụng đơn giá thương mại – dịch vụ đối với tất cả nhà cho thuê của Công ty Q nên Công ty tiến hành điều chỉnh đơn giá của đơn vị, không còn giá sản xuất đối với các nhà cho thuê do Công ty quản lý. Bên cạnh đó, đơn vị tự cải tạo, sửa chữa nhà thành nhà trọ để kinh doanh nên Công ty cũng không có cơ sở áp dụng giá sản xuất cho đơn vị.

* Về diện tích ký hợp đồng thuê nhà:

Hợp đồng thuê nhà được ký kết giữa Công ty Quản lý kinh doanh nhà và Công ty TNHH MTV Đầu tư thương mại Xuất nhập khẩu VP từ năm 2002 trở về trước chỉ thể hiện Diện tích sử dụng $96m^2$ và Diện tích đất sản xuất $134m^2$ (căn cứ Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà cũ) nhằm làm cơ sở tính giá thuê nhà, không thể hiện diện tích sân trồng $130m^2$ và Diện tích khuôn viên toàn khu đất $282,26m^2$ (đã bao gồm diện tích lối đi chung tại ô số 3). Khi cộng Diện tích đất sản xuất và Diện tích sân trồng là $264m^2$, tương đương với Diện tích khuôn viên đang quản lý hiện nay ($263m^2$).

Ngày 23/08/2004, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Bản đồ hiện trạng để lập thủ tục giao thuê đất đối với nhà, đất số 125/13/15 B (nay là 13/5 V), trong đó, diện tích khuôn viên đất là $263m^2$ (không bao gồm diện tích lối đi chung).

Ngày 13/06/2005, Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định số 95/2005/QĐ-UBND quy định thu bổ sung tiền thuê đất trong giá biểu thuê nhà. Do đó, Công ty đã tiến hành ký lại Hợp đồng thuê nhà số 58/TH-HĐTN ngày 12/05/2005 với Công ty VP, trong đó cập nhật diện tích khuôn viên là $263m^2$ để làm cơ sở tính tiền thuê nhà.

Ngày 25/08/2009, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Bản đồ hiện trạng vị trí để bổ túc hồ sơ định giá theo yêu cầu của Cơ sở VP thể hiện khu đất diện tích $280,7m^2$ (có bao gồm lối đi chung do phía sau nhà 13/5 V là nhà của đơn vị, đã được cấp Quyền sử dụng đất, nên bản vẽ thể hiện lối đi chung để khi mua nhà 13/5 sẽ hợp khối với nhà phía sau).

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 25/08/2009, Công ty lập Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà ngày 20/10/2010 để làm cơ sở bán nhà cho đơn vị. Tuy nhiên, trên hợp đồng vẫn tính Diện tích khuôn viên theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 25/08/2009 là 263m² (không bao gồm diện tích lối đi chung) và đơn vị đồng ý ký hợp đồng theo diện tích này cho đến nay.

* Về nợ tiền thuê nhà và hiện trạng sử dụng nhà:

Tạm tính đến 30/06/2022, Công ty TNHH MTV Đầu tư thương mại xuất nhập khẩu VP hiện đang nợ số tiền như sau:

- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 (đợt cuối) đến tháng 12/2018: 12.937.709 đồng;
- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2019 đến tháng 12/2019: 96.000.000 đồng;
- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2020 đến tháng 12/2020: 96.000.000 đồng;
- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2021 đến tháng 12/2021: 96.000.000 đồng;
- Nợ tiền thuê nhà từ tháng 01/2022 đến tháng 06/2022: 54.600.000 đồng.

Tổng cộng nợ: 355.537.709 đồng.

Căn cứ Biên bản làm việc ngày 31/07/2020, Biên bản nợ tiền thuê nhà ngày 22/04/2021, Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng nhà ngày 29/12/2021, Công ty VP đã tự ý cải tạo ngăn chia nhà 13/5 đường V, quận P thành các phòng cho thuê trọ.

Căn cứ Khoản 7.3 Điều 7, Hợp đồng thuê nhà số 153/HĐTN-QLKDN-KD ngày 06/09/2018 có ghi trách nhiệm của bên thuê: *"Sử dụng nhà đúng mục đích hợp đồng đã ký, không được tự ý cho các tổ chức, cá nhân khác thuê lại, liên doanh, liên kết không đúng quy định, sang nhượng hoặc chuyển quyền sử dụng cho các cá nhân, tổ chức khác một phần hay toàn bộ diện tích ký hợp đồng khi chưa có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A"* và căn cứ Khoản 7.5 Điều 7 quy định: *"Không được bố trí diện tích làm việc sử dụng để ở dưới mọi hình thức và không được nhập hộ khẩu vào nhà này"*.

Công ty Q đề nghị Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét:

Buộc Công ty VP bàn giao trống nhà, đất số 13/5 đường V, phường T H, quận P, khôi phục ranh đất giữa nhà 13/5 V, quận P và phần diện tích nhà phía sau của đơn vị. Đồng thời, thanh toán toàn bộ số nợ tiền thuê nhà cho tới thời điểm bàn giao trống nhà cho Công ty Q.

Bị đơn, công ty VP có bà T đại diện ủy quyền trình bày:

Về cách tính đơn giá thuê: Công ty VP đã ký hợp đồng thuê nhà 153 ghi nhận mục đích sử dụng làm kho hàng và kinh doanh nhưng đơn vị không có bất kỳ hoạt

động kinh doanh nào trên diện tích thuê. Do đó, hệ số điều chỉnh phải tính là 1,6 (theo quy định tại khoản 2, Điều 2 Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND), hệ số sử dụng đất là 60% (điểm c, khoản 3, Điều 4 Quyết định 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014), hệ số khu vực là 1,3 cho trường hợp thuê để làm nhà kho, xưởng theo quy định tại điểm b khoản 1, Điều 1 Quyết định 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014.

Công ty không đồng ý thanh toán thuế đất phi nông nghiệp: Vì căn cứ quy định tại khoản 3.6 Điều 3 Thông tư 153/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 thì trường hợp thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước thì người nộp thuế là người cho thuê nhà.

Về diện tích tính tiền thuê có sự chênh lệch từ 130m² được bàn giao năm 1987 lên 263m². Công ty VP đã có ý kiến không đồng ý với diện tích này tại cấp sơ thẩm nhưng không được xem xét. Các bản vẽ thể hiện trong hồ sơ vụ án là phục vụ cho việc mua hóa giá nhà và khi hướng dẫn ranh đã chỉ dẫn sai ranh giới giữa diện tích thuê và diện tích nhà đất liền kề của công ty VP.

Công ty VP đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xác định lại đúng diện tích sử dụng nhà thuê cũng như xác định đúng mục đích sử dụng để áp dụng đơn giá thuê chính xác.

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

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, TPHCM.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân quận Tân Phú đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 108/2020/KDTM-ST, bà T đại diện công ty VP có mặt tại phiên tòa. Ngày 12/10/2020 công ty VP kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của công ty VP còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn là công ty Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà với công ty VP có địa chỉ tại quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm a khoản 1 Điều 39

Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân quận Tân Phú có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm; Do có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tân Phú nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn – công ty VP về việc hợp đồng 153 xác định mục đích cho thuê là kho xưởng, và thực tế công ty VP không sản xuất kinh doanh tại địa chỉ này nên không đồng ý với cách tính xác định các hệ số theo giá đất kinh doanh thương mại của phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa, công ty Q trình bày căn cứ theo Thông báo số 22837 ngày 04/11/2019 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh thì từ năm 2015 đến nay toàn bộ các căn nhà thuộc sở hữu nhà nước do công ty Q quản lý cho thuê đều tính theo hệ số giá của đất kinh doanh thương mại không phân biệt hợp đồng ghi nhận mục đích sử dụng hay thực tế sử dụng đất nhà xưởng hay sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng 153 các bên ký kết ghi nhận mục đích sử dụng kho xưởng. Ngoài ra, các quy định của Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 về quy định các loại giá đất trên địa bàn thành phố áp dụng từ 01/01/2015 đến 31/12/2019, Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn thành phố, Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND quy định về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh cũng chính là văn bản được công ty Q viện dẫn trong cách tính giá thuê có quy định phân biệt rõ các trường hợp hệ số tính giá khác nhau giữa loại đất là nhà xưởng và đất thương mại dịch vụ. Thông báo số 22837 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn xác định là căn cứ để tính nhà đất thuê theo loại đất kinh doanh thương mại không phải là văn bản quy phạm pháp luật và không có giá trị thay thế các quy định tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố nêu trên. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của công ty Q về việc tất cả các nhà do công ty Q cho thuê đều tính theo đơn giá của đất kinh doanh thương mại theo quy định tại Thông báo 22837 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, cần xác định nhà đất 13/5 V, quận P đã cho thuê và được sử dụng thực tế vào mục đích nào để xác định đúng hệ số giá điều chỉnh.

Công ty Q cho rằng công ty VP đã sử dụng sai mục đích nhưng công ty VP phủ nhận. Mục đích sử dụng nhà đất 13/5 V, quận P là căn cứ để xác định hệ số đơn giá thuê. Cấp sơ thẩm chưa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định đúng mục đích sử dụng nhà thuê là căn cứ tính giá thuê.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc diện tích thuê không đúng với trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng thuê 153 các bên thỏa thuận diện tích thuê là 263m² theo “*Bản vẽ hiện trạng sử dụng nhà do Xí nghiệp thiết kế và trang trí nội thất lập*” nhưng không thể hiện số bản vẽ, ngày tháng năm lập bản vẽ nên không xác định được là bản vẽ nào. Trong quá trình tính tiền thuê, phía nguyên đơn như phần trình bày ở trên cũng viện dẫn cách tính diện tích theo nhiều bản vẽ tại nhiều thời điểm khác nhau nhưng cũng không có bản vẽ nào được lập tại thời điểm ký hợp đồng cho

thuê năm 2018 hay thời điểm xảy ra tranh chấp năm 2019. Tại phiên tòa, các bên đều xác định hiện trạng sử dụng nhà đất 13/5 đã thay đổi, tiếp giáp với lối đi chung và phần đất phía sau thuộc quyền sử dụng hợp pháp đã được cấp giấy chứng nhận cho phía công ty VP. Các bên cũng xác định thời điểm bàn giao nhà từ năm 1987 diện tích thuê chỉ có 134m². Bị đơn đã có ý kiến không đồng ý với diện tích thuê 263m² theo cách tính của nguyên đơn trong bản tự khai bút lục 148 ở cấp sơ thẩm. Nguyên đơn cũng xác nhận tại cấp sơ thẩm bị đơn có nêu ý kiến này nhưng chưa được tòa án cấp sơ thẩm xem xét. Đối với đề nghị của công ty Q về việc buộc công ty VP bàn giao trống nhà, đất số 13/5 V, ý kiến này dù không được nguyên đơn nêu ra trong đơn khởi kiện nhưng quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn có trình bày thể hiện ở các biên bản hòa giải ngày 19/8/2020 (Bút lục 121), biên bản hòa giải ngày 24/8/2020 (Bút lục 123) và cấp sơ thẩm chưa làm rõ ngoài yêu cầu đòi tiền thuê nhà, nguyên đơn có bổ sung yêu cầu đòi nhà trong vụ kiện này hay không. Do đó, cần phải thực hiện đo vẽ hiện trạng khu đất có phân định ranh giới với diện tích đã được cấp chủ quyền của bị đơn để xác định đúng diện tích cho thuê làm căn cứ tính giá thuê cũng như giải quyết yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê, yêu cầu trả lại nhà (nếu có) của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Ý kiến của Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4] Về án phí sơ thẩm:

Được quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: do hủy án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 273, khoản 3 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xuất nhập khẩu VP;

Hủy Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 108/2020/KDTM-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Phú giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH Đầu tư thương mại xuất nhập khẩu VP không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho công ty VP số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2019/0071207 ngày 23/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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

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

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ (Hiện).

Phùng Thị Như Mai