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: 448/2023/DS-PT
Ngày: 17/4/2023
V/v "Tranh chấp về hợp đồng dân sự".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Châu Thị Điệp

Bà Vũ Thị Thu Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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: Ông Lê Huỳnh Thiện – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 531/DSPT ngày 28/11/2022 về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 655/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12.

Địa chỉ: 32 Lê Văn K, phường Hiệp T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tấn T - Giám đốc

Đại diện hợp pháp uỷ quyền: Ông Nguyễn Phước L, sinh năm 1981

Địa chỉ: 32 Lê Văn K, phường Hiệp T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 25/7/2022). (có mặt)

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P.

Địa chỉ: 19 Hà Đ, khu phố 6B, phường Trung Mỹ T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Như H - Giám đốc

Đại diện hợp pháp theo uỷ quyền:

- Ông Trương Hồng T1, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: Số 2D đường số 1, khu dân cư Sông Đ, khu phố 6B, phường Hiệp Bình C, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền

ngày 29/7/2019, ngày 19/8/2019);

- Công ty Luật TNHH Vạn Tâm A (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2020).

Công ty Luật TNHH Vạn Tâm A uỷ quyền lại cho ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm 1996; (có mặt)

Địa chỉ: Số 2D đường số 1, khu phố 6B, phường Hiệp Bình C, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 10/9/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 8B Lê Thánh T, phường Bến N, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 1A Lê Thị R, phường Thới A, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Quận 12: Ông Trần Trung T2 – Phó Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch - Ủy ban nhân dân Quận 12. (có mặt)

Địa chỉ: Số 1C đường Lê Thị R, phường Thới A, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2023).

3. Công ty cổ phần N.

Địa chỉ trụ sở: Tầng 7D Tòa nhà N, 30D phố K, phường C, quận Ba Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Tuấn A- Tổng giám đốc;

Địa chỉ: Phòng 4 Kim G, phường K, quận T, Thành phố Hà Nội (Xin vắng mặt).

4. Công ty TNHH SF.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân H1.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH Vạn Tâm An (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2022).

Công ty Luật TNHH Vạn Tâm A ủy quyền lại cho: Bà Huỳnh Lan H2, sinh năm 1998. (có mặt)

Địa chỉ: Số 2D đường số 1, khu phố 6B, phường Hiệp Bình C, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 04/8/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/4/2019; Đơn đề nghị về việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 11/12/2020; Đơn đề nghị về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 05/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 (sau đây gọi tắt là Công ty C Quận 12) có đại diện hợp pháp theo ủy quyền là ông Nguyễn Phước L trình bày:

Thực hiện Công văn số 4947/UBND-TC ngày 24/8/2015 của UBND Quận 12 về chủ trương quản lý, khai thác khu đất có diện tích 3.086m^2 tại

phường Tân Th, Quận 12 (Trường THCS Nguyễn Hiền cũ) theo đó "...giao Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 (sau đây gọi tắt là Công ty C) tiếp nhận đất và ký hợp đồng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P (sau đây gọi tắt là Công ty P) thuê để đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục và cửa hàng tiện ích, hình thức hợp đồng ngắn hạn hàng năm...".

Ngày 04/9/2015, Ủy ban nhân dân phường Tân Th có Biên bản số 02/BB-UBND về việc bàn giao khu đất trên cho Công ty C Quận 12, vị trí, ranh giới theo Bản đồ số 27446/VPĐK ngày 06/9/2014 do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 lập, vị trí thuộc một phần thửa 90, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu 02/CT-UB), xã Tân Th, huyện H nay thuộc một phần thửa 140,161,190,191 tờ bản đồ 9 (theo tài liệu 2005), phường Tân Th, Quận 12.

Ngày 10/9/2015, Công ty C Quận 12 và Công ty P tiến hành ký hợp đồng thuê đất số 19/HĐ-12DPS để đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục và cửa hàng tiện ích với giá tiền thuê 12.000.000 đồng/tháng; thời hạn hợp đồng 12 tháng (kể từ ngày 10/9/2015 đến hết ngày 09/9/2016). Tuy nhiên, Công ty P không thể tiến hành dự án do Khu Quản lý giao thông đô thị Số 3 đang tập kết vật tư và ươm cây xanh trên khu đất. Do đó, UBND Quận 12 thuận chủ trương cho Công ty P được miễn tiền thuê đất thêm 03 tháng (tiền thuê được tính từ ngày 01/3/2016 theo Công văn số 8393/UBND-TC ngày 28/12/2015).

Ngày 30/12/2015, Công ty C Quận 12 và Công ty P ký Phụ lục hợp đồng số 02/2016/PLHĐ điều chỉnh Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS về thời hạn hợp đồng là 06 tháng (kể từ ngày 01/3/2016 đến 30/9/2016), giá tiền thuê đất không đổi. Thực hiện hợp đồng, Công ty C Quận 12 đã nhận tiền cho thuê đất 06 tháng là 72.000.000 đồng và đã nộp vào ngân sách Nhà nước.

Hết hạn hợp đồng, Công ty C Quận 12 đã nhiều lần yêu cầu Công ty P thanh lý hợp đồng nhưng Công ty P không thực hiện.

Ngày 18/7/2018, Công ty C Quận 12 có Thông báo số 15/TB-12DPS về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê đất và truy thu tiền thuê khu đất nói trên nhưng Công ty P vẫn không thực hiện.

Nay, Công ty C Quận 12 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS và thu hồi số tiền 833.950.848 đồng theo Thông báo truy thu thuế số 6765/TB-CCT ngày 20/8/2018 của Chi cục thuế Quận 12 và tiền thuê đất đến thời điểm Công ty P trả mặt bằng trống cho Công ty C.

Ngày 11/12/2020, Công ty C Quận 12 có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện với nội dung:

Yêu cầu Công ty P trả lại phần đất có diện tích 3.086m^2 thuộc phường Tân Th, Quận 12 do hợp đồng thuê đã hết hạn.

Yêu cầu Công ty P bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên để thu lợi bất hợp pháp (thời điểm từ 01/10/2016 đến khi Công ty P trả mặt bằng trống. Tiền bồi thường căn cứ theo các quy định pháp luật được nêu tại Công văn số 5093/CCT-TBTK ngày 18/12/2020 của Chi cục thuế khu vực Quận 12-huyện H.

Ngày 05/7/2021 Công ty C Quận 12 có Đơn đề nghị về việc bổ sung yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại theo giá thị trường với nội dung:

Yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P phải bồi thường thiệt hại cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 do chiếm dụng phần đất có diện tích 3.086m^2 thuộc phường Tân Th, Quận 12 theo giá trị thị trường từ ngày 01/10/2016 cho đến ngày 31/12/2021 là 5.426.970.000đ và kèm theo lãi suất, tiền chậm nộp và giá trị thực tế cho đến ngày Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P trả lại phần đất này cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12.

Ngày 26/11/2021, Công ty C Quận 12 xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Công ty P phải giao trả mặt bằng là phần đất có diện tích 3.086m^2 thuộc phường Tân Th, Quận 12 cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 (do Hợp đồng thuê đã hết hạn).

- Yêu cầu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên để thu lợi bất hợp pháp theo giá thị trường (từ 01/10/2016 đến ngày 31/12/2021) là 5.426.970.000 đồng, theo Chứng thư thẩm định giá số 1050/06.21/NSBN/SGN/E của Công ty E và kèm theo lãi suất, tiền chậm nộp và giá trị thực tế cho đến ngày Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P trả lại phần đất này cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12.

- Yêu cầu Tòa án Quận 12 xem xét buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P trả tiền thuê chênh lệch theo Hợp đồng số 19 ngày 10/9/2015 và Phụ lục hợp đồng theo đơn giá thuê đất quy định tại Thông báo số 11889/TB-CT ngày 24/7/2018 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn từ ngày 01/3/2016 đến ngày 30/9/2016 số tiền là 110.493.696đ.

Tại phiên toà sơ thẩm, Công ty C Quận 12 yêu cầu Công ty P bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất để thu lợi bất hợp pháp theo Chứng thư thẩm định giá số 1050/06.21/NSBN/SGN/E của Công ty E tính đến ngày 15/9/2022 là 6.479.440.000 đồng, số tiền này sẽ tiếp tục được tính cho đến ngày Công ty P trả lại phần đất này cho Công ty C Quận 12.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P (sau đây gọi tắt là Công ty P) và đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 10/9/2015, Công ty C Quận 12 và Công ty P tiến hành ký hợp đồng thuê đất số 19/HĐ-12DPS để đầu tư xây dựng trường Mầm non tư thục và cửa hàng tiện ích với giá tiền thuê 12.000.000 đồng/tháng; thời hạn hợp đồng 12 tháng (kể từ ngày 10/9/2015 đến hết ngày 09/9/2016). Nhằm hỗ trợ doanh nghiệp an tâm hoạt động kinh doanh, tại Khoản 2 Điều 6 Hợp đồng có ghi Bên B được quyền ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp khi thời hạn hợp đồng đã hết. Như vậy, sau khi hết hạn hợp đồng nếu Nhà nước chưa thực hiện quy hoạch vòng xoay Tân Th thì Công ty P được ưu tiên ký tiếp hợp đồng thuê đất. Đổi lại, Công ty P sẽ tự nguyện giao lại đất và không được bồi thường, hỗ trợ tài sản gắn liền với đất khi Nhà nước thu hồi để thực hiện quy hoạch vòng xoay Tân Th.

Nhưng trên thực tế Nhà nước chưa thực hiện dự án quy hoạch vòng xoay Tân Th mà Công ty C Quận 12 lại ra thông báo thanh lý hợp đồng và truy thu tiền thuê đất mà không cho Công ty P tái ký hợp đồng thuê là chưa đúng với tinh thần

Thông báo số 600/TB-VP ngày 23/9/2016 của Phó chủ tịch UBND TP.HCM Trần V: "...Trong trường hợp UBND Quận 12 thu hồi diện tích đất 3.086m^2 Công ty P đang thuê để thực hiện quy hoạch vòng xoay Tân Th thì UBND Quận 12 có trách nhiệm rà soát các khu đất công được giao quản lý, sử dụng để xem xét, bố trí 01 khu đất cho Công ty P thuê...".

Trong trường hợp Công ty C Quận 12 yêu cầu giao trả mặt bằng thì Công ty P yêu cầu phải xem xét bố trí một khu đất khác cho Công ty P thuê theo đúng tinh thần Thông báo số 600/TB-VP ngày 20/6/2016 của UBND TP.HCM và phải bồi thường cho Công ty P giá trị tài sản trên đất và chi phí di dời tài sản trên đất.

Theo hợp đồng, diện tích đất thuê là 3.086m^2, tuy nhiên Công ty P chỉ mới được cấp phép xây dựng 499m^2 theo Giấy phép xây dựng số 6433/GPXD-UBND ngày 19/12/2015, phần diện tích còn lại (2.587m^2) hiện đang bỏ trống. Công ty P có thiện chí sẽ trả số tiền thuê đất trên diện tích 499m^2 nhưng với điều kiện Công ty C Quận 12 phải tái ký hợp đồng cho thuê đất, nếu thu hồi thì phải bố trí cho Công ty P thuê một khu đất khác phù hợp đồng thời phải bồi thường giá trị tài sản trên đất và chi phí di dời tài sản trên đất.

Chính vì vậy, Công ty P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty C Quận 12.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân Quận 12 và đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với ý kiến và toàn bộ yêu cầu của Công ty C Quận 12.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần N trình bày:

Công ty Cổ phần N và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P có ký Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 1703/HDHTKD/P-N ngày 17/03/2021 và Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 1105/HDHTKD/PH-N ngày 11/05/202 trên một phần thửa đất số 140, 161, 190, 191 tờ bản đồ số 11, Phường Tân Th Hiệp, Quận 12 (tức địa chỉ hiện tại 16/1A Đường Lê Đức Thọ, Phường Tân Th Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

Hiện nay, Công ty Cổ phần N đang hoạt động kinh doanh tại địa chỉ 16B/1A Đường Lê Đ, Phường Tân Th Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, nằm trên một phần thửa đất số 140, 161, 190, 191 tờ bản đồ số 11, Phường Tân Th Hiệp, Quận 12. Do đó, trong quá trình giải quyết tranh chấp cho đến khi có quyết định, bản án cuối cùng, N có mong muốn được tiếp tục kinh doanh một cách bình thường và ổn định.

Công ty Cổ phần N xin được vắng mặt trong các phiên tòa xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH SF và đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/04/2022, Công ty SF có ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH TM DV P, thời hạn hợp tác bắt đầu từ ngày 01/6/2022 đến hết ngày 01/06/2023, nội dung hợp tác kinh doanh cửa hàng mua bán. Công ty P góp vốn bằng toàn bộ quyền sử dụng nhà xưởng, kho bãi, mặt bằng thuộc quyền sử dụng của Công ty P để phục vụ quá trình kinh doanh và Công ty SF góp vốn bằng máy móc, thiết bị của cửa hàng thuộc quyền sở hữu của mình để lắp đặt tại mặt bằng.

Việc ký kết Hợp đồng này là hai bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và hoàn toàn tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh trên, Công ty SF không hề hay biết khu đất có diện tích 3.086m^2, thuộc thửa đất số 140, 161, 190, 191 đường a tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu năm 2005), phường Tân Th, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh mà Công ty P có quyền sử dụng đang có tranh chấp tại TAND Quận 12, TP. Hồ Chí Minh.

Đến tận ngày 17/6/2022, Công ty SF mới được biết tình trạng tranh chấp khu đất trên. Nhận thấy, đối tượng tranh chấp là Hợp đồng thuê khu đất trên có ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty SF bởi Công ty SF đang hợp tác kinh doanh với Công ty P tại một phần khu đất trên. Hiện nay, tại khu đất trên, toàn bộ nhà xưởng, kho bãi, mặt bằng là tài sản chung mà Công ty P và Công ty SF góp vào trong việc hợp tác kinh doanh. Như vậy, trường hợp kết quả giải quyết vụ án, Công ty P bị thu hồi khu đất trên thì Công ty SF sẽ bị thiệt hại nặng nề về hoạt động sản xuất kinh doanh, thiệt hại về tài chính và ảnh hưởng cả kế hoạch nhận diện thương hiệu của Công ty SF trên thị trường.

Công ty không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tạo điều kiện cho Công ty tiếp tục được kinh doanh tại phần đất tranh chấp theo như hợp đồng hợp tác mà phía Công ty đã ký kết với Công ty P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 256, Điều 480, Điều 490, Điều 491 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Điều 155; Điều 357; Điều 468; Điều 472; Điều 474; Điều 482; Điều 584; Điều 585 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

1./ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P, Công ty cổ phần N, Công ty TNHH SF phải giao trả mặt bằng là phần đất có diện tích 3.086m^2 thuộc phường Tân Th, Quận 12 theo vị trí, ranh giới của Bản đồ số 27446/VPĐK ngày 06/9/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 lập, vị trí thuộc một phần thửa 90, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu 02/CT-UB), xã Tân Th, huyện H nay thuộc một phần thửa 140,161,190,191 tờ bản đồ 9 (theo tài liệu 2005), phường Tân Th, Quận 12 cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2021 cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 số tiền là 6.202.685.808 đồng (Sáu tỷ hai trăm lẻ hai triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm lẻ tám đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty C Quận 12 về việc buộc Công ty P phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2021 với số tiền chênh lệch là (6.479.440.000đ - 6.202.685.808 đồng) = 276.754.192đ (Hai trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm chín mươi hai đồng).

Tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P thực hiện xong nghĩa vụ giao trả đất cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 về việc buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P trả tiền thuê chênh lệch theo Hợp đồng số 19 ngày 10/9/2015 và Phụ lục hợp đồng theo đơn giá thuê đất quy định tại Thông báo số 11889/TB-CT ngày 24/7/2018 của Chi cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn từ ngày 01/3/2016 đến ngày 30/9/2016 là 110.493.696đ (Một trăm mười triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 về việc tuyên huỷ Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS ngày 29/11/2015 giữa Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P.

Kể từ ngày Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P chưa thanh toán số tiền trên, thì Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P còn phải trả thêm cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 số tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 cho đến khi thi hành án xong bản án.

2./ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P phải chịu án phí số tiền là 114.502.686đ (Một trăm mười bốn triệu năm trăm lẻ hai nghìn sáu trăm tám mươi sáu đồng).

- Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 phải chịu án phí là 19.362.395đ, cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty C Quận 12 đã nộp 56.713.485đ (Năm mươi sáu triệu bảy trăm mười ba nghìn bốn trăm tám mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0022127 ngày 15/11/2021, hoàn lại cho Công ty C Quận 12 số tiền 37.351.090đ (Ba mươi bảy triệu ba trăm năm mươi mốt nghìn không trăm chín mươi đồng) và hoàn lại số tiền 18.809.263đ (Mười tám triệu tám trăm lẻ chín nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0000050 ngày 16/5/2019, số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0106123 ngày 01/3/2021 của Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần kháng cáo và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29/9/2022, Bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P có đơn

kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C Quận 12 về việc buộc Công ty P, Công ty N, Công ty SF phải giao trả lại diện tích 3.086m^2 cho Công ty C;

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C Quận 12 về việc buộc Công ty P phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên bất hợp pháp từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2022 số tiền 6.202.685.808 đồng, tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty P thực hiện xong nghĩa vụ giao trả đất cho Công ty C;

3. Buộc Công ty C Quận 12 phải tiếp tục tái ký hợp đồng thuê đất với Công ty P cho đến khi Nhà nước thực hiện dự án vòng xoay Tân Th, trong trường hợp Công ty C Quận 12 không đồng ý thì Tòa án giành cho Công ty P được quyền khởi kiện yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại trong một vụ án khác.

Ngày 06/10/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH SF có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12. Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C về việc buộc Công ty P, Công ty N, Công ty SF phải giao trả lại diện tích 3.086m^2 cho Công ty C;

- Buộc Công ty C phải tiếp tục tái ký hợp đồng thuê đất với Công ty P cho đến khi Nhà nước thực hiện dự án vòng xoay Tân Th để Công ty SF và Công ty P được tiếp tục khai thác kinh doanh tại phần đất trên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HDHTKD ngày 15/4/2022.

Lý do kháng cáo theo Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P và Công ty TNHH SF trình bày: Tòa sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp; Xác định sai tư cách tố tụng của nguyên đơn; Xác định sai nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí; Chưa xác định nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định giá; Tuyên vượt quá yêu cầu và phạm vi khởi kiện của nguyên đơn; Giải quyết vụ án chưa triệt để đối với các yêu cầu của nguyên đơn; Xác định sai thời hiệu khởi kiện đòi bồi thường thiệt hại; Sai phạm về đánh giá chứng cứ; Thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo, đã nhận xét và đề nghị như sau:

- Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn và người liên quan không có cơ sở; Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng

cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm. (Có bài phát biểu bằng văn bản lưu kèm hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được thực hiện đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng. Việc thực hiện tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tranh chấp tại vụ án phát sinh từ giao dịch giữa nguyên đơn với bị đơn về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật có tranh chấp tại vụ án phải được xác định là "Tranh chấp về hợp đồng dân sự" quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sơ thẩm xác định là "Tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" là đã xác định không đúng về nội dung quan hệ pháp luật có tranh chấp tại vụ án. Xét nội dung kháng cáo này của đương sự là có căn cứ.

Bị đơn và người liên quan có kháng cáo cho rằng tranh chấp tại vụ án là tranh chấp về kinh doanh, thương mại theo quy định tại Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự là cũng không đúng, vì đây không là tranh chấp trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa nguyên đơn với bị đơn.

Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015, xét việc kháng cáo yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp tại vụ án này là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét nội dung kháng cáo về việc sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng của nguyên đơn: Tranh chấp tại vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng dân sự", chủ thể xác lập hợp đồng là Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P, do đó chủ thể giao kết hợp đồng có quyền khởi kiện đối với nội dung liên quan đến hợp đồng. Việc một bên chủ thể hợp đồng khởi kiện và được xác định là nguyên đơn trong vụ án là không sai tư cách tố tụng như nội dung kháng cáo. Quyền khởi kiện tại vụ án được xác định đúng theo quy định tại Điều 186, 187 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dânTối cao.

[4] Căn cứ Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS ngày 10/9/2015 và Phụ lục hợp đồng ngày 30/12/2015 xác lập giữa Công ty C Quận 12 và Công ty P, hai bên thỏa thuận về thời hạn hợp đồng thuê đối với quyền sử dụng diện tích 3.086m^2 đất là đến ngày 30/9/2016. Hết thời hạn thuê, hai bên không ký gia hạn hợp đồng, cũng không có thỏa thuận nào khác, đồng thời bên cho thuê đã có thông báo yêu cầu bên thuê phải trả lại quyền sử dụng đất thuê. Như vậy, thời hạn thuê theo thỏa

thuận tại hợp đồng đã chấm dứt vào thời điểm hết ngày 30/9/2016. Từ ngày 01/10/2016, bị đơn không trả lại tài sản thuê là đã vi phạm thỏa thuận cam kết tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng quy định *"Khi hết thời hạn hợp đồng, Bên B phải giao lại đất mà Bên A đã bàn giao trước đây đầy đủ và nguyên vẹn".* Căn cứ Điều 490 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015), sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bên thuê là bị đơn tại vụ án phải có nghĩa vụ trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và bồi thường thiệt hại là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Về yêu cầu của bị đơn có nội dung sau khi hết hạn hợp đồng nếu Nhà nước chưa thực hiện quy hoạch vòng xoay Tân Th thì Công ty P được ưu tiên ký tiếp hợp đồng thuê đất:

Xét thấy, không có điều khoản nào tại hợp đồng cũng như phụ lục hợp đồng do hai bên xác lập có thỏa thuận quy định nội dung như bị đơn trình bày nêu trên. Tại khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS ngày 10/9/2015 quy định về quyền của bên B có nội dung bên B "Được ưu tiên ký hợp đồng thuê tiếp khi thời hạn hợp đồng đã hết", đây phải được hiểu và giải thích là trong trường hợp tài sản được tiếp tục đem cho thuê thì Công ty P sẽ được quyền ưu tiên ký tiếp hợp đồng thuê. Thực tế tài sản không được tiếp tục cho thuê nên không phát sinh quyền ưu tiên thuê này.

[6] Về trình bày của bị đơn đối với nội dung Thông báo số 600/TB-VP ngày 23/9/2016 của Phó chủ tịch UBND TP.HCM, xét đây là văn bản hành chính mang tính chỉ đạo nội bộ mà không phải là giao dịch hay hợp đồng đối với Công ty P nên không mang tính ràng buộc về quyền, nghĩa vụ với bị đơn. Vì vậy nên không có căn cứ để xét việc phải bồi thường cho Công ty P giá trị tài sản trên đất và chi phí di dời tài sản trên đất, như trình bày của bị đơn. Tranh chấp tại vụ án chỉ được Tòa án xem xét giải quyết trong phạm vi giao dịch do hai chủ thể ký hợp đồng xác lập theo quy định của pháp luật.

[7] Theo bị đơn trình bày, Diện tích đất thuê là 3.086m^2, Công ty P chỉ mới được cấp phép xây dựng 499m^2, phần diện tích còn lại (2.587m^2) hiện bỏ trống. Xét hiệu lực của hợp đồng thuê theo đối tượng thuê là toàn bộ diện tích đất 3.086m^2, việc bên thuê bỏ trống hoặc không sử dụng hết diện tích thuê không phải lỗi của bên cho thuê và không là căn cứ để bên thuê chối bỏ nghĩa vụ trả tiền thuê.

[8] Về xác định giá tiền thuê đối với diện tích đất thuê phải bồi thường trả cho nguyên đơn theo kết quả thẩm định giá của Công ty E: Tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn không đồng ý với kết quả thẩm định về giá thuê đất, Tòa án giải quyết sơ thẩm đã nhiều lần yêu cầu nhưng bị đơn vẫn không thực hiện các thủ tục để tiến hành định giá lại, nay bị đơn kháng cáo với nội dung này là không có cơ sở để chấp nhận.

[9] Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS ngày 10/9/2015 và Phụ lục hợp đồng giữa Công ty C Quận 12 và Công ty P đều có thỏa thuận cam kết việc bên thuê không được cho thuê lại hoặc sử dụng đất không đúng mục đích thuê, nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê. Việc Công ty P tự ý ký Hợp đồng hợp tác

kinh doanh, đưa mặt bằng quyền sử dụng đất thuê đi góp vốn là đã vi phạm hợp đồng. Hơn nữa, thời điểm Công ty P ký Hợp đồng hợp tác với đơn vị khác thì hợp đồng thuê đất với nguyên đơn cũng đã hết hạn. Tài sản thuê không phải của Công ty P và Công ty P cũng không có quyền sử dụng để hợp tác hoặc cho thuê, vì vậy những người đang sử dụng đất là Công ty P cùng Công ty N và Công ty SF phải giao trả lại diện tích 3.086m^2 đất cho nguyên đơn, như án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ và nằm trong phạm vi cần phải giải quyết tại vụ án. Vì vậy kháng cáo cho rằng sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu là không có căn cứ.

Riêng các quyền, nghĩa vụ liên quan đến giao dịch giữa Công ty P với Công ty N và Công ty SF sẽ do các bên thương lượng giải quyết hoặc bằng một vụ án khác theo quy định pháp luật về khởi kiện.

[10] Xét nội dung kháng cáo về vi phạm nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí sơ thẩm và việc chưa xác định nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định giá: Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện, Đơn khởi kiện, Đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung nội dung khởi kiện được Tòa án sơ thẩm chấp nhận thụ lý, có thông báo thụ lý (bổ sung) và người khởi kiện đã thực hiện nộp tạm ứng án phí (các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí thể hiện tại phần quyết định về án phí của bản án) đối với yêu cầu bổ sung theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về "Khởi kiện và Thụ lý vụ án". Về khoản chi phí thẩm định giá do nguyên đơn tạm ứng. Án sơ thẩm không buộc bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án phải chịu chi phí thẩm định giá, do đó quyền lợi của các đương sự này không bị ảnh hưởng nên phần nội dung kháng cáo này không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Riêng khoản chi phí thẩm định giá do nguyên đơn tạm ứng chưa được sơ thẩm giải quyết tại bản án, nguyên đơn không có kháng cáo nên tự liên hệ với Tòa án giải quyết sơ thẩm để thực hiện việc quyết toán chứng từ thanh toán.

[11] Từ nhận định trên, xét thấy mặc dù sơ thẩm xác định tên quan hệ tranh chấp không đúng, nhưng quá trình giải quyết sơ thẩm đã thực hiện các trình tự, thủ tục giải quyết nội dung vụ án theo quy định, các đương sự được đảm bảo để thực hiện đầy đủ những quyền của đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó việc xác định không đúng tên quan hệ tranh chấp tại vụ án của sơ thẩm cũng không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự. Phúc thẩm bổ sung, sửa lại cho chính xác về quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án.

[12] Đối với phần nội dung quyết định tại bản án tuyên: *"Tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P thực hiện xong nghĩa vụ giao trả đất cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12"*. Xét nội dung phần quyết định này chưa rõ ràng, không xác định cụ thể giá tiền thuê nên không thể thi hành án. Phúc thẩm cần bổ sung khắc phục (Theo giá thuê là 123.820.000 đồng/tháng như nhận định tại bản án sơ thẩm) để đảm bảo thi hành án.

[13] Đối với tài sản trên đất: Theo hợp đồng, bên thuê phải trả lại đất nguyên hiện trạng lúc bàn giao cho thuê khi hết hạn hợp đồng mà không có thỏa thuận nào về bồi thường hoặc hỗ trợ. Quá thời hạn phải trả lại đất thuê, bên thuê không những không thực hiện nghĩa vụ trả lại đất mà còn ký hợp đồng hợp tác

với bên thứ ba không có sự đồng ý của bên cho thuê. Như vậy, bên thuê và bên thứ ba đều có vi phạm, quá trình giải quyết tranh chấp không yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập. Để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn đúng quy định của pháp luật, án sơ thẩm buộc bị đơn và hai công ty liên quan phải trả lại mặt bằng cho nguyên đơn là phù hợp. Đối với tài sản trên đất, bị đơn và hai công ty liên quan phải tự tháo dỡ để trả mặt bằng trống. Quyền, nghĩa vụ giữa bị đơn với hai công ty do các bên tự thỏa thuận hoặc giải quyết bằng vụ kiện khác như đã nhận định.

[14] Bản án sơ thẩm đã giải quyết các yêu cầu tranh chấp trong phạm vi vụ án được thụ lý, đã thu thập đủ và nhận định đúng về chứng cứ chứng minh, những vấn đề này sơ thẩm không có vi phạm như kháng cáo nêu.

[15] Từ nhận định trên, xét không có căn cứ chấp nhận các nội dung kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P và kháng cáo của Công ty TNHH SF, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 480, 482, 483, Điều 490, 491, 706, 707 Bộ luật dân sự 2005;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P và kháng cáo của Công ty TNHH SF; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 436/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh, xác định tranh chấp tại vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng dân sự".

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P, Công ty cổ phần N, Công ty TNHH SF phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và giao trả mặt bằng trống là phần đất có diện tích 3.086m^2 thuộc phường Tân Th, Quận 12 theo vị trí, ranh giới của Bản đồ số 27446/VPĐK ngày 06/9/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12 lập, vị trí thuộc một phần thửa 90, tờ bản đồ số 11 (theo tài liệu 02/CT-UB), xã Tân Th, huyện H nay thuộc một phần thửa 140,161,190,191 tờ bản đồ 9 (theo tài liệu 2005), phường Tân Th, Quận 12 cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2021 cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 số tiền là 6.202.685.808 đồng (Sáu tỷ hai trăm lẻ hai triệu, sáu trăm tám mươi lăm nghìn tám trăm lẻ tám đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của Công ty C Quận 12 về việc buộc Công ty P phải bồi thường thiệt hại do chiếm dụng phần đất trên từ ngày 01/10/2016 đến ngày 15/9/2021 với số tiền chênh lệch là (6.479.440.000đ - 6.202.685.808 đồng) = 276.754.192đ (Hai trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi bốn nghìn, một trăm chín mươi hai đồng).

Tiền thuê đất tiếp tục được tính từ ngày 16/9/2022 cho đến khi Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P thực hiện xong nghĩa vụ giao trả đất cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12. (Theo giá thuê là 123.820.000 đồng/tháng).

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 về việc buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P trả tiền thuê chênh lệch theo Hợp đồng số 19 ngày 10/9/2015 và Phụ lục hợp đồng theo đơn giá thuê đất quy định tại Thông báo số 11889/TB-CT ngày 24/7/2018 của Chi cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn từ ngày 01/3/2016 đến ngày 30/9/2016 là 110.493.696đ (Một trăm mười triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng).

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 về việc tuyên huỷ Hợp đồng số 19/HĐ-12DPS ngày 29/11/2015 giữa Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P.

Kể từ ngày Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P chưa thanh toán số tiền trên, thì Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P còn phải trả thêm cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 số tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 cho đến khi thi hành án xong bản án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P phải chịu án phí số tiền là 114.502.686đ (Một trăm mười bốn triệu năm trăm lẻ hai nghìn sáu trăm tám mươi sáu đồng).

- Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ C Quận 12 phải chịu án phí là 19.362.395đ, cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty C Quận 12 đã nộp 56.713.485đ (Năm mươi sáu triệu bảy trăm mười ba nghìn bốn trăm tám mươi lăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0022127 ngày 15/11/2021, hoàn lại cho Công ty C Quận 12 số tiền 37.351.090đ (Ba mươi bảy triệu ba trăm năm mươi mốt nghìn không trăm chín mươi đồng) và hoàn lại số tiền 18.809.263đ (Mười tám triệu tám trăm lẻ chín nghìn hai trăm sáu mươi ba đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0000050 ngày 16/5/2019, số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0106123 ngày 01/3/2021 của Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Trả lại số tiền tạm ứng cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ P là 300.000 đồng (theo Biên lai thu

số AA/2021/0023872 ngày 29/9/2022 của Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh) và Công ty TNHH SF là 300.000 đồng (Biên lai thu số AA/2022/0004547 ngày 07/10/2022 của Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Giảng