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: 646/2023/KDTM-PT
Ngày: 08/6/2023
V/v tranh chấp hợp đồng cho 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 toà: Bà Phùng Thị Như Mai
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Chinh
Bà Vũ Thị Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, 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 Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 29 tháng 11 năm 2022 và ngày 08 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 102/2022/TLPT-KDTM ngày 05 tháng 10 năm 2022 về: "Tranh chấp hợp đồng cho thuê nhà"

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2022/KDTM-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận E bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2334/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Q (trước đây là Công ty Q).
Trụ sở: 49 Đường T, phường V, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Trọng T – Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang T và ông G.

2. *Bị đơn:* Công ty S
Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn: Công ty Cổ phần T.
Trụ sở: 394 đường N, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông H – Giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền: Ông V.
Địa chỉ liên lạc: 394 đường N, phường B, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần T (tên cũ Công ty S) – Bị đơn.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 05/03/2008, Bản tự khai và các Biên bản hòa giải nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q (trước đây là Công ty Q) có ông G và ông Nguyễn Quang T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nhà số 32 Trương Định, Phường 7, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh do nguyên đơn - Công ty TNHH Một thành viên Q (trước đây là Công ty Q) (gọi tắt Công ty Q) quản lý và cho Bị đơn - Công ty Cổ phần T (trước đây là Công ty S) (gọi tắt Công ty T) thuê sử dụng làm văn phòng giao dịch. Hợp đồng sau cùng nguyên đơn và bị đơn ký là: Hợp đồng thuê nhà số 137/TW.KD.2001 ngày 19/11/2001 (kèm theo bảng chiết tính tiền thuê nhà). Theo hợp đồng thì giá thuê nhà từ tháng 4/1998 đến tháng 6/2001: giá thuê 9.728.080 đồng/tháng; từ tháng 7/2001 đến tháng 9/2001: giá thuê 9.719.570 đồng/tháng và từ tháng 10/2001 giá thuê là 9.719.570 đồng/tháng.

Sau đó căn cứ vào văn bản số 1310/QLKDN-KD ngày 01/03/2006 (giá thuê được điều chỉnh theo quyết định 95/2005/QĐ-UBND ngày 13/6/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố) thì giá thuê nhà được điều chỉnh thành: 15.609.574 đồng/tháng, thời điểm áp dụng: 01/6/2005.

Căn cứ vào Thông báo thu tiền thuê nhà số 8534/QLKDN-KD ngày 18/9/2006 (giá thuê được điều chỉnh theo Quyết định 95/2005/QĐ-UBND ngày 13/6/2005 và Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố) giá thuê căn nhà 32 Trương Định, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh là: là 26.548.153 đồng/tháng, thời điểm áp dụng từ 01/8/2006.

Đến ngày 14/6/2008, bị đơn Công ty T đã bàn giao toàn bộ căn nhà 32 Trương Định, Phường 7 (nay là Phường Võ Thị Sáu), Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho nguyên đơn Công ty Q theo Biên bản giao nhận ngày 14/6/2008. Tuy nhiên, bị đơn Công ty T vẫn chưa thanh toán đủ tiền thuê nhà cho nguyên đơn. Cụ thể như sau:

+ Tiền thuê nhà từ tháng 04/1998 đến tháng 06/2001 (9.728.080 đồng/tháng x 39 tháng) là: 379.395.120 đồng (1).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 07/2001 (1 phần) là: 4.439.140 đồng (2).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 07/2004 đến tháng 5/2005: (9.719.570 đồng/tháng x 11 tháng) là 106.915.270 đồng (3).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 6/2005 đến tháng 7/2006 (giá thuê theo văn bản số 1310: 15.609.574 đồng/tháng x 14 tháng) là: 218.534.036 đồng (4).

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01/8/2006 đến ngày 13/06/2008 (giá thuê theo Thông báo số 8534: 26.548.153 đồng/tháng x 22 tháng 13 ngày) (584.059.366 + 11.504.200) là: 595.563.566 đồng (5).

+ Nợ tiền phạt do chậm trả (tạm tính đến 31/03/2021 – đính kèm bảng chiết tính tiền thuê nhà) là 32.582.033 đồng (6).

+ Cộng nợ (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) = 1.337.429.165 đồng (trong đó nợ gốc: 1.304.847.132 đồng và tiền phạt: 32.582.033 đồng).

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau đây: Buộc bị đơn Công ty Cổ phần T (trước đây là Công ty S) thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Tại các biên bản hòa giải, bị đơn Công ty Cổ phần T (tên cũ là Công ty S) có ông H là người đại diện theo pháp luật và ông V là người đại diện theo ủy quyền cùng thống nhất trình bày:

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – Công ty Q. Vì những lý do như sau:

Căn cứ Công văn số 214/CV-96 ngày 02/7/1996 thì căn nhà số 32 Trương Định, Phường 7, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Tổng cục Quản lý vốn và Tài sản Nhà nước doanh nghiệp giao và xác nhận là tài sản của Công ty T (Theo bộ HỒ SƠ GIAO NHẬN VỐN năm 1996 của Tổng cục Quản lý vốn và Tài sản Nhà nước tại doanh nghiệp giao cho Công ty T). Tại Văn bản số 17/QĐ-MTTW ngày 30/9/1995 của Ủy ban Trung ương về việc giao nhà số 32 Trương Định, Phường 7, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho Bị đơn - Công ty T để dùng vào mục đích sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty đã hạch toán chi phí khấu hao tài sản cố định theo đúng quy định của Nhà nước. Căn cứ Biên bản bàn giao nhận nhà số 32 Trương Định ngày 14/6/2008 có nội dung: hạch toán tăng giảm tài sản theo đúng giá trị còn lại nhà số 32 Trương Định là 11.256.672.753 đồng (Mười một tỷ, hai trăm năm mươi sáu triệu, sáu trăm bảy mươi hai nghìn, bảy trăm năm mươi ba đồng). Do vậy, tài sản này không thể vừa trả tiền thuê vừa khấu hao. Để làm rõ vấn đề này đề nghị Tòa án triệu tập để làm rõ vụ việc đối với các cơ quan sau: Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; Sở Tài chính; Sở Xây dựng; Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Tổng Cục quản lý vốn và tài sản Nhà nước – Bộ Tài chính làm rõ những vấn đề nêu trên.

Vụ kiện đã được ngưng từ năm 2008 tại sao đến bây giờ nguyên đơn còn đi kiện bị đơn. Do đó cần xem xét vấn đề thời hiệu của vụ án từ năm 2008 đến nay của vụ án và liệu nguyên đơn có đủ tư cách pháp lý để kiện bị đơn hay không.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2022/KDTM-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận E đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q.

1.1 Buộc bị đơn Công ty Cổ phần T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên Công ty TNHH Một thành viên Q tiền thuê nhà phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà số 137/TW.KD.2001 ngày 19/11/2001 bao gồm:

+ Tiền thuê nhà từ tháng 04/1998 đến tháng 06/2001 (9.728.080 đồng/tháng x 39 tháng) là 379.395.120 đồng (1).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 07/2001 (1 phần) là 4.439.140 đồng (2).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 07/2004 đến tháng 5/2005 (9.719.570 đồng/tháng x 11 tháng) là 106.915.270 đồng (3).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 06/2005 đến tháng 07/2006 (giá thuê theo văn bản số 1310: 15.609.574 đồng/tháng x 14 tháng) là 218.534.036 đồng (4).

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01/08/2006 đến tháng 3/2008 (giá thuê theo Thông báo số 8534: 26.548.153 đồng/tháng x 20 tháng) là 530.963.060 đồng (5).

Tổng cộng: 1.240.246.626 đồng (một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn, sáu trăm hai mươi sáu đồng).

Việc thực hiện thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn về việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q về việc buộc bị đơn Công ty T thanh toán số tiền phạt 33.991.268 đồng (ba mươi ba triệu đồng chín trăm chín mươi mốt ngàn hai trăm sáu mươi tám đồng).

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

Ngày 27/7/2022, bị đơn là Công ty T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 hôm nay, 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 các đương sự 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 bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết

vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 22/7/2022, Tòa án nhân dân Quận E ban hành Bản án số 28/2022/KDTM-ST, ông Hải là đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần T và đại diện ủy quyền cùng có mặt tại phiên tòa. Ngày 27 tháng 7 năm 2022, Công ty Cổ phần T 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 T 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 S vào năm 2008 có địa chỉ trụ sở tại Quận E, 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 E 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 E 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 kháng cáo:

[3.1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T cho rằng cấp sơ thẩm đã xác định sai tư cách bị đơn. Công ty TNHH Quản lý và Phát triển nhà khởi kiện năm 2008 đối với Công ty S. Hiện nay Công ty S không còn tồn tại. Sau khi cổ phần hóa Công ty T, Công ty Cổ phần T không phải là đơn vị thừa kế nghĩa vụ thanh toán nợ tiền thuê nhà của Công ty T. Công ty Cổ phần T hiện có tên thương mại là S JSC. Hội đồng xét xử xem xét ý kiến này của S JSC như sau:

Công ty S (sau đây gọi tắt là Công ty T) được thành lập theo Quyết định số 13/QĐ-UB ngày 10/6/1993 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với tên gọi Công ty S là doanh nghiệp Nhà nước thuộc Ủy ban Trung tương Mặt trận tổ quốc Việt Nam.

Ngày 10/7/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 2545/QĐ-UB về việc tiếp nhận Công ty T thuộc Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam về Thành phố quản lý và giao Công ty P tiếp nhận làm doanh nghiệp thành viên. Nội dung Quyết định cũng nêu giao Trưởng ban Đổi mới Quản lý Doanh nghiệp thành phố chỉ đạo Công ty T tiến hành cổ phần hóa sau khi chuyển về Thành phố theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu cho Công ty Cổ phần T ngày 25/8/2008 với mã số doanh nghiệp là 0300451902.

Căn cứ khoản 3 Điều 10 Nghị định 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty Cổ phần đã quy định về nguyên tắc kế thừa quyền và nghĩa vụ của công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn nhà nước: *"Công ty cổ phần được sử*

*dụng toàn bộ tài sản, nguồn vốn đã nhận bàn giao để tổ chức sản xuất, kinh doanh; **kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp cổ phần hóa đã bàn giao và có các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật**. Các nghĩa vụ và trách nhiệm của doanh nghiệp cổ phần hóa được xác định bổ sung sau khi đã quyết toán, bàn giao cho công ty cổ phần không thuộc trách nhiệm của công ty cổ phần."*

Điều 56 Nghị định 109 cũng quy định về điều khoản thi hành như sau:

"1. Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo và thay thế Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần. Các quy định trước đây về cổ phần hóa trái với Nghị định này đều không còn hiệu lực thi hành.

2. Các doanh nghiệp đã có quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa của cấp có thẩm quyền trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án được duyệt và các quy định của Nghị định này."

Như vậy, căn cứ quy định pháp luật được viện dẫn ở trên, thời điểm Công ty T hoàn tất thủ tục cổ phần hóa là thời điểm được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 25 tháng 8 năm 2008. Do đó, văn bản pháp luật điều chỉnh quyền và nghĩa vụ kế thừa của S JSC là Nghị định 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 của Chính phủ. Tại khoản 3 Điều 10 Nghị định 109 đã xác định S JSC kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của doanh nghiệp cổ phần hóa đã bàn giao và có các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Vì vậy, mặc dù Công ty Q đã khởi kiện Công ty T tại thời điểm ngày 05/3/2008 tức trước khi cổ phần hóa nhưng Tòa án nhân dân Quận E xác định S JSC là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trong vụ án này để tiếp tục giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3.2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng S JSC không chịu trách nhiệm thanh toán khoản tiền nợ tiền thuê nhà 32 Trương Định Quận E vì hai lý do: Căn nhà này đã được Ủy ban trung ương Mặt trận tổ quốc giao cho Công ty T và trở thành vốn của doanh nghiệp. Công ty T đã bàn giao tài sản này trong quá trình chuyển cơ quan trực thuộc từ Ủy ban trung ương Mặt trận tổ quốc sang Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tại Biên bản bàn giao ngày 05/9/2003. Việc ký hợp đồng thuê nhà chỉ là để thực hiện đúng thủ tục trong quá trình Công ty T chờ được mua hóa giá căn nhà trên. Thứ hai, khoản nợ này không được bàn giao qua S JSC nên S JSC không chịu trách nhiệm thanh toán. Hội đồng xét xử xem xét ý kiến này của S JSC như sau:

[3.2.1] Căn nhà và đất tại địa chỉ 32 Trương Định được xác lập quyền sở hữu nhà nước tại Quyết định số 11889/QĐ-UB ngày 29/3/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành văn bàn nào về xác lập quyền sở hữu thay thế văn bản này.

Tại Quyết định 17/QĐ-MTTW ngày 30/9/1995 của Ủy ban trung ương mặt trận Tổ quốc Việt Nam có nội dung:

"Điều 1: Giao cho Công ty S quản lý sử dụng căn nhà số 32, Trương Định, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh trị giá 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng để dùng vào mục đích sản xuất kinh doanh của Công ty.

Điều 2: Tổng Giám đốc Công ty S có trách nhiệm quản lý, sử dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đưa vào tài sản cố định của Công ty."

Như vậy cùng 1 căn nhà 32 Trương Định nhưng có 2 văn bản xác lập quyền sở hữu khác nhau do 2 cơ quan ban hành khác nhau, đây là vấn đề Hội đồng xét xử cần xem xét.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Điều 9 Hiến pháp năm 1992 quy định:

"*Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên là cơ sở chính trị của chính quyền nhân dân. Mặt trận phát huy truyền thống đoàn kết toàn dân, tăng cường sự nhất trí về chính trị và tinh thần trong nhân dân, tham gia xây dựng và củng cố chính quyền nhân dân, cùng Nhà nước chăm lo và bảo vệ lợi ích chính đáng của nhân dân, động viên nhân dân thực hiện quyền làm chủ, nghiêm chỉnh thi hành Hiến pháp và pháp luật, giám sát hoạt động của cơ quan Nhà nước, đại biểu dân cử và cán bộ, viên chức Nhà nước."*

Tại thời điểm này, Luật Mặt trận tổ quốc Việt Nam chưa được ban hành (Luật Mặt trận tổ quốc Việt Nam đầu tiên ban hành năm 1999). Tính đến ngày 30/9/1995 khi Ủy ban trung ương mặt trận tổ quốc Việt Nam ban hành Quyết định số 17 nêu trên thì các quy định pháp luật liên quan đến thẩm quyền của Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam không được giao quyền quản lý Nhà nước về đất đai. Và đến thời điểm hiện nay, theo quy định pháp luật hiện hành thẩm quyền này cũng không thuộc về Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam.

Điều 6 Pháp lệnh nhà ở năm 1991 quy định:

"*...Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền quản lý Nhà nước về nhà ở tại địa phương theo sự phân cấp của Hội đồng bộ trưởng"*

Như vậy, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 1989, Pháp lệnh Nhà ở năm 1991 để ban hành Quyết định 11889/QĐ-UB ngày 29/3/1994 về việc xác lập quyền sở hữu nhà của Nhà nước đối với căn nhà 32 Trương Định Quận E là đúng thẩm quyền.

Do đó, S JSC cho rằng căn nhà 32 Trương Định đã được giao cho Công ty T sở hữu là không có căn cứ. Điều này cũng được chứng minh qua các tài liệu chứng cứ do chính bị đơn cung cấp cho Tòa gồm Giấy phép xây dựng số 553/GPXD90 do Sở Xây dựng UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/4/1990 cho phép Trung tâm thương mại Quốc tế (Trung tâm ITAPA) được xây dựng công trình Nhà làm việc tại địa chỉ 32 Trương Định, Quận E trong đó có ghi chú nội dung: *"Nhà do Nhà nước quản lý. Trung tâm phải báo cáo với cơ quan quản lý nhà lập đủ thủ tục theo quy định và xin ý kiến thỏa thuận của Phòng Cảnh sát PCCC (CA.TP) trước khi khởi công xây dựng"* và Giấy phép

sửa chữa nhà số 1167/CP-KTQH ngày 02/10/1995 của Sở nhà đất UBNDTP.HCM cấp cho Công ty T để sửa chữa căn nhà 32 Trương Định cũng ghi nhận "*Giấy phép sửa chữa nhà theo nguyên trạng (nhà thuộc diện nhà nước quản lý)"*. Như vậy, cả 2 thời điểm sửa chữa thì nhà 32 Trương Định đều được cơ quan có thẩm quyền ghi rõ tình trạng Nhà thuộc sở hữu nhà nước.

Công ty T được sử dụng căn nhà 32 Trương Định trên cơ sở Hợp đồng thuê với Công ty Q. Chính Công ty T cũng đã có các văn bản xin thanh toán tiền thuê nhà theo tiến độ. Các bên không kháng cáo về phương thức tính tiền thuê nhà và số tiền thuê nhà còn thiếu nên Hội đồng xét xử ghi nhận số tiền thuê nhà còn thiếu như cấp sơ thẩm đã xem xét là 1.240.246.626 đồng.

[3.2.2] Hội đồng xét xử xem xét về trách nhiệm thanh toán nợ này có được xác định tại thời điểm Công ty T thực hiện cổ phần hóa hay không hay bổ sung sau khi đã quyết toán, bàn giao cho S JSC để xác định S JSC có trách nhiệm thanh toán số tiền này cho Công ty Q hay không:

Ngày 28/02/2023, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 1012/STC-TCDN trả lời công văn số 6576/TATP-TKT ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về bàn giao công nợ của Công ty S. Tại Công văn này, Sở Tài chính đã trả lời như sau:

"*Căn cứ Hồ sơ công nợ phải thu, phải trả tại thời điểm quyết toán chuyển thể giai đoạn doanh nghiệp nhà nước ngày 31/8/2008 của Công ty T (tài liệu kèm theo Biên bản xác định giá trị phần vốn nhà nước đến thời điểm quyết toán chuyển thể của Công ty T do Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp và Công ty T lập ngày 12/5/2011): Bảng kê chi tiết nợ phải trả của Công ty T (Sunco) tính đến thời điểm 31 tháng 8 năm 2008 có bao gồm khoản phải trả Công ty Q tiền mặt bằng 32 Trương Định là 845.513.835 đồng;"*

Tại văn bản số 48/ESL-HCNS.PC ngày 10/5/2023 của công ty Cổ phần Đ (trước đây là Công ty P – trưởng ban chỉ đạo cổ phần hóa đối với Công ty T) về việc trả lời nội dung đề nghị của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại công văn số 1934/TATP-TKT ngày 26/4/2023, Công ty Cổ phần Đ trả lời như sau:

"*...khoản nợ tiền thuê nhà của Công ty T, nay là Công ty Cổ phần T (Sunco) đối với Công ty Q (nay là Công ty TNHH MTV Q) là 845.513.835 đồng.*

Tại bảng Thuyết minh số dư nợ tiền thuê nhà 32 Trương Định – Quận E đến 31/8/2008 giữa Sunco và Công ty Q TP. Hồ Chí Minh được lập ngày 22/12/2009 thì số liệu chi tiết ghi nhận khoản tiền thuê nhà từ tháng 4/1998 đến ngày 15/6/2008 cụ thể như sau:

- Từ tháng 04/1998 đến tháng 6/2001: 9.728.000đồng/tháng x 39 tháng = 379.395.120 đồng.

- Tháng 7/2001 còn nợ 4.439.140 đồng.

- Từ tháng 7/2004 đến ngày 15/6/2008: 9.719.570 đồng/tháng x 47,5 tháng = 461.679.575 đồng."

Cả Sở Tài chính và Công ty Cổ phần Đ đều xác định số liệu nợ tiền mặt bằng 32 Trương Định của Công ty T là 845.513.835 đồng và căn cứ vào Bảng kê chi tiết nợ phải trả tính đến thời điểm 31/8/2008. Bảng kê này do Tổng giám đốc và Kế toán trưởng của S JSC lập ngày 31/8/2008. Như vậy, chính S JSC đã lập và báo cáo công nợ của Công ty T là đã xác nhận có sự bàn giao nghĩa vụ thanh toán nợ của Công ty T đối với S JSC. Số liệu nợ này không không khớp với số liệu nợ do Công ty Q đã yêu cầu. Tuy nhiên, xem xét tài liệu chứng cứ là Bảng kê chi tiết nợ do Sở Tài Chính và Công ty Đ cung cung đều thể hiện khoản nợ này ở mục chưa đối chiếu xác nhận.

Lý giải về sự khác nhau giữa khoản nợ Công ty Q yêu cầu thanh toán và khoản nợ do S JSC báo cáo với Sở Tài chính và Công ty Đ nêu trên, phía nguyên đơn cho biết cách tính tiền thuê nhà theo bảng thuyết minh ngày 22/12/2009 do Kế toán trưởng S JSC lập thì đơn giá tiền thuê nhà từ tháng 7/2004 đến 15/6/2008 là 9.719.570 đồng. Tiền thuê nhà này chưa bao gồm tiền thuê đất. Việc điều chỉnh tiền thuê căn cứ theo Quyết định số 95/2005/QĐ-UBND ngày 13/6/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi bổ sung Quyết định 3346/QĐ-UB-QLĐT ngày 07/10/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc điều chỉnh giá biểu thuê nhà cơ quan hành chính sự nghiệp – cơ quan kinh doanh – sản xuất sử dụng thuộc diện Nhà nước quản lý tại Thành phố Hồ Chí Minh; Căn cứ Quyết định số 107/2006/QĐ-UBND ngày 17/7/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố về đơn giá thuê đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và công văn số 7322/STC-BVG ngày 23/8/2006 của Sở Tài chính về hướng dẫn tính tiền thuê đất, Công ty Q đã điều chỉnh giá thuê bao gồm cả tiền thuê đất như Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc điều chỉnh giá này đã được Công ty Q Thông báo số 8534/QLKDN-KD ngày 18/9/2006 thông báo cho Công ty T. Việc Thông báo đã được gửi đến Công ty T bằng đường bưu điện và được Công ty T nhiều lần xác nhận số nợ cũng như xin gia hạn thời gian thanh toán. Như vậy, khoản nợ tiền thuê nhà mà nguyên đơn yêu cầu và được cấp sơ thẩm chấp nhận chỉ tính đến thời điểm tháng 3/2008 trước thời điểm cổ phần hóa của Công ty T (tháng 8 năm 2008). Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 10 Nghị định 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007, Công ty T có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Q là có cơ sở.

Từ những nhận định ở trên cho thấy kháng cáo của S JSC là không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật nên y án sơ thẩm.

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

[5] Về án phí:

Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 668 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 Điều 2 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 377 và Điều 378 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 19 Nghị định 70/CP ngày 12/6/1997 về án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp kháng cáo của Công ty Cổ phần T. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 28/2022/KDTM-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận E.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q.

1.1 Buộc bị đơn Công ty Cổ phần T có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q tiền thuê nhà phát sinh từ Hợp đồng thuê nhà số 137/TW.KD.2001 ngày 19/11/2001 bao gồm:

+ Tiền thuê nhà từ tháng 04/1998 đến tháng 06/2001 (9.728.080 đồng/tháng x 39 tháng) là 379.395.120 đồng (1).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 07/2001 (1 phần) là 4.439.140 đồng (2).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 07/2004 đến tháng 5/2005 (9.719.570 đồng/tháng x 11 tháng) là 106.915.270 đồng (3).

+ Tiền thuê nhà từ tháng 06/2005 đến tháng 07/2006 (giá thuê theo văn bản số 1310: 15.609.574 đồng/tháng x 14 tháng) là 218.534.036 đồng (4).

+ Tiền thuê nhà từ ngày 01/08/2006 đến tháng 3/2008 (giá thuê theo Thông báo số 8534: 26.548.153 đồng/tháng x 20 tháng) là 530.963.060 đồng (5).

Tổng cộng: 1.240.246.626 đồng (một tỷ, hai trăm bốn mươi triệu, hai trăm bốn mươi sáu ngàn, sáu trăm hai mươi sáu đồng).

Việc thực hiện thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn về việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả đó theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm

thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 306 của Luật Thương mại.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q về việc buộc bị đơn Công ty T thanh toán số tiền phạt 33.991.268 đồng (ba mươi ba triệu chín trăm chín mươi mốt ngàn hai trăm sáu mươi tám đồng).

2. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần T (tên cũ trước đó là Công ty S) phải chịu án phí là: 28.240.247 đồng (hai mươi tám triệu, hai trăm bốn mươi ngàn, hai trăm bốn bảy đồng).

Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Q phải chịu án phí là: 1.699.563 đồng nhưng cấn trừ với số tiền tạm ứng án phí là 14.170.000 đồng đã nộp. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền án phí 12.470.437 đồng (mười hai triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn, bốn trăm ba mươi bảy đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 002272 Quyển số 0046 ngày 21/3/2008 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận E Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 2.000.000 (hai triệu) đồng Công ty Cổ phần T phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo biên lai thu số AA/2021/0007496 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E. Công ty Cổ phần T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 6,7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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 E;
- Chi cục THADS Quận E;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

Phùng Thị Như Mai

2022KTPT29469
1 000111 030216
24.02.2023 11:11
Công ty TNHH Một thành viên