TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 15/2019/KDTM-PT
Ngày 8 - 4 - 2019
V/v:"Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huynh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hừng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 5/4 và 8/4/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2018/TLPT-KDTM ngày 17 tháng 01 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 1591/2017/KDTM-ST ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 254/2019/QĐ - PT ngày 17 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần In và Bao bì M.

Địa chỉ: 18 Lũy Bán Bích, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Hoài G là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2016) (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Dược phẩm A.

Địa chỉ: 18 Lũy Bán Bích, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị Thu Ph là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2017) (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 86 Lê Thánh Tôn, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Văn Ú và bà Nguyễn Lan Ch là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Văn bản ủy quyền ngày 29/7/2017) (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần In và Bao bì M trình bày:

Công ty M yêu cầu Công ty A phải giao trả mặt bằng nhà xưởng với diện tích là 5.343,68 m^2 tại số 18 Lũy Bán Bích, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 03/10/2016 tương ứng với các vị trí được đánh theo số thứ tự 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 (bản vẽ do Tòa án trưng cầu đo đạc theo quyết định số 02/2016) vị trí có số thứ tự 7, 8 và 13 nguyên đơn không yêu cầu bàn giao do trên thực tế nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Yêu cầu giao trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật vì thời hạn của các hợp đồng thuê đã lần lượt chấm dứt vào các ngày 31/3/2012 và 31/3/2013, các bên không có gia hạn thuê hay ký mới hợp đồng thuê khác.

Công ty M yêu cầu Công ty A phải trả tiền thuê tạm tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 27/09/2016 là 33 tháng (thời gian này còn được kéo dài đến ngày xét xử sơ thẩm); đơn giá thuê là 123.000 đồng/1m^2/tháng (theo kết quả thẩm định của Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản Thịnh Vượng ngày 08/9/2016) với tổng số tiền thuê là: 5.381 x 33 x 123.000 = 21.841.479.000 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Dược phẩm A trình bày:

Bị đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu đòi lại mặt bằng nhà xưởng của nguyên đơn đã cho bị đơn thuê.

Về bản vẽ bổ sung hiện trạng nhà ở, đất ở tại địa chỉ 18 L, phường T, quận T ngày 03/10/2016 do Công ty Thịnh Vượng thực hiện bị đơn hoàn toàn đồng ý và không có ý kiến gì.

Về kết quả thẩm định đơn giá thuê nhà xưởng ngày 08/09/2016 do Công ty Thịnh Vượng thực hiện do nguyên đơn yêu cầu và đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn (theo thông báo thụ lý đơn khởi kiện bổ sung số 3A ngày 17/10/2016 của Tòa án), phía bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu này của nguyên đơn.

Bị đơn yêu cầu hủy Quyết định số 6369/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thu hồi đất để đầu tư xây dựng trạm ngắt điện tại phường T, quận Tân Phú.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (viết tắt UBNDTP) có ý kiến thể hiện qua văn bản số 4708/UBND-NCPC ngày 29/7/2017 như sau:

Công ty Cổ phần In và Bao bì M (tiền thân là Công ty đồ hộp M sau này là Nhà máy đồ hộp M), được quốc hữu hóa theo Quyết định số 92/QĐ-UB ngày 18/01/1978 của UBNDTP.

Sau năm 1975, Nhà máy đồ hộp M được Nhà nước giao hai cơ sở sản xuất (Nhà máy M và Xưởng cơm sấy của chế độ cũ) có tổng diện tích khoảng 30.000 m^2. Sau đó, Nhà máy mua thêm đất của các hộ xung quanh nên tổng diện tích Nhà máy sử dụng và đăng ký là 46.129 m^2.

Ngày 05/9/1992, Ban quản lý ruộng đất thành phố có Quyết định số 346/QĐ-ĐĐ công nhận quyền sử dụng đất cho Nhà máy đồ hộp xuất khẩu M, loại đất thổ cư (trên có Nhà máy đồ hộp), thời hạn sử dụng ổn định, diện tích 32.664 m^2

Ngày 28/01/1999, UBNDTP có Quyết định số 569/UĐ-UB-QLĐT về việc cho các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn quận Tân Bình theo Chỉ thị số 245/TTg ngày 02/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó cho Nhà máy thực phẩm xuất khẩu M thuê diện tích 30.623 m^2 để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê đất là 05 năm kể từ ngày 01/01/1996.

Ngày 02/12/1999, UBNDTP ban hành Quyết định số 7382/UĐ-UB-QLĐT điều chỉnh tên tổ chức thuê đất, trong đó có điều chỉnh tên đơn vị thuê đất: Nhà máy thực phẩm xuất khẩu M thành Công ty Cổ phần In và Bao bì M, thời gian thuê đất từ ngày 01/01/1999 đến ngày 01/01/2001.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, Công ty M cho các công ty thuê các mặt bằng, kho, nhà xưởng không đúng với quy định pháp luật. UBNDTP chỉ đạo Thanh tra thành phố thanh tra toàn diện việc quản lý, sử dụng khu đất tại số 18 L, phường T, quận T của Công ty Cổ phần In và Bao bì M.

Trên cơ sở xem xét kết luận thanh tra, UBNDTP có Công văn số 522/UBND-PCNC ngày 30/1/2015 với nội dung chỉ đạo như sau:

"1. Chấp thuận kiến nghị của Thanh tra thành phố về việc xem xét giải quyết Công ty Cổ phần In và Bao bì M được ký hợp đồng thuê đất đối với toàn bộ khu đất diện tích 33.410 m^2 tại số 18 L, phường T, quận T để phục vụ cho sản xuất kinh doanh.

...

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Công ty Cổ phần In và Bao bì M tiến hành thủ tục ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

...

4. Yêu cầu Công ty Cổ phần In và Bao bì M:

- Chấm dứt việc cho thuê các mặt bằng, kho, nhà xưởng tại số 18 L, phường T, quận T và thanh lý các hợp đồng thuê đối với các đơn vị, cá nhân.

- Chủ động liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành các thủ tục xin ký hợp đồng thuê đất đối với toàn bộ khu đất diện tích 33.410 m^2 tại số 18 L, phường T, quận T để phục vụ cho sản xuất kinh doanh; Công ty Cổ phần In và Bao bì M phải lập dự án trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt".

Về việc ban hành Quyết định số 6369/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBNDTP thu hồi đất để đầu tư xây dựng trạm ngắt điện tại phường T, quận Tân Phú; Diện tích đất thu hồi để làm trạm ngắt điện thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty M; vị trí bố trí trạm ngắt điện đã được Công ty M cùng Điện lực Tân Phú thống nhất và có trong danh mục dự án thực hiện năm 2014 và 6 tháng đầu năm 2015 được UBNDTP phê duyệt tại công văn số 624 ngày 04/2/2015. Công ty M có công văn số 27 ngày 16/7/2015 thống nhất việc thu hồi đất và cam kết không yêu cầu bồi thường tài sản trên đất.

Theo nội dung trên và căn cứ quy định tại Điều 63, 67 Luật Đất đai năm 2013, Sở Tài nguyên và Môi trường đã trình UBNDTP ban hành Quyết định số 6369/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 để thu hồi 79,4 m^2 đất thuộc một phần thửa 27, tờ bản đồ số 32, phường T, quận Tân Phú do Công ty M đang quản lý, sử dụng giao cho UBND quận Tân Phú tạm quản lý để chuẩn bị đầu tư xây dựng trạm ngắt điện Tân Hóa. Tại nội dung của quyết định, UBNDTP có giao cho Công ty M có trách nhiệm lấy lại mặt bằng cho thuê không đúng quy định, giải quyết dứt điểm tranh chấp với Công ty TNHH Dược phẩm A; bàn giao mặt bằng khu đất cho UBND quận Tân Phú quản lý và giao cho UBND quận Tân Phú hỗ trợ Công ty M thu hồi lại mặt bằng khu đất.

Như vậy, diện tích đất thu hồi để làm trạm ngắt điện thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty Cổ phần In và Bao bì M và việc ban hành Quyết định số 6369/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBNDTP là đúng quy định của pháp luật nên việc Công ty TNHH Dược phẩm A yêu cầu hủy bỏ Quyết định số 6369/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBNDTP là không có cơ sở giải quyết.

Uỷ ban nhân dân thành phố đề nghị giữ nguyên Quyết định số 6369/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của Uỷ ban nhân dân thành phố.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1591/2017/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần In và Bao bì M:

Buộc Công ty TNHH Dược phẩm A có trách nhiệm giao trả toàn bộ mặt bằng nhà xưởng, nhà kho cũ với diện tích 5.343,68 m^2 tọa lạc tại 18 L, phường T, quận T cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M ngay khi án có hiệu lực pháp luật (giao trả với các vị trí được đánh theo số thứ tự 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 03/10/2016).

Trong trường hợp Công ty TNHH Dược phẩm A không thể giao trả lại hiện trạng cũ như khi thuê thì Công ty TNHH Dược phẩm A có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ phần nhà xưởng đã sửa chữa và giao trống toàn bộ mặt bằng với diện tích 5.343,68 m^2 tọa lạc tại 18 L, phường T, quận T cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty TNHH Dược phẩm A có trách nhiệm trả tiền thuê nhà xưởng là 21.043.128.623 đồng (tạm tính đến tháng 11/2017) cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, Công ty TNHH Dược phẩm A còn phải trả tiền thuê cho đến khi giao trả toàn bộ mặt bằng nhà xưởng nêu trên cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M với giá thuê được áp dụng là giá thuê của năm 2017 theo kết quả thẩm định của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân.

2. Đình chỉ yêu cầu của Công ty TNHH Dược phẩm A về việc "hủy Quyết định số 6369/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh".

3. Công ty TNHH Dược phẩm A phải hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M chi phí thẩm định là 19.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/12/2017, bị đơn Công ty TNHH Dược phẩm A (gọi tắt là Công ty A) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà Công ty A yêu cầu kháng cáo cụ thể:

Không đồng ý trả số tiền thuê như thẩm định giá của của Công ty Hoàng Quân, chỉ đồng ý trả số tiền thuê như hợp đồng ký vào năm 2003.

Không đồng ý trả tiền thuê đối với toàn bộ diện tích như đã ký kết vì nhà xưởng không được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất.

Công ty M cho Công ty A thuê đất chứ không phải thuê nhà xưởng.

Công ty M có ý kiến: Công ty M đồng ý không tính tiền thuê nhà xưởng đối với phần diện tích đất không có nhà xưởng (phần đất lối đi và nhà bảo vệ) mà Công ty M cho Công ty A thuê với số tiền thuê nhà xưởng tạm tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/11/2017 là 17.223.634.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Chủ tọa phiên tòa và các thành viên hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định pháp luật của luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc Công ty A không đồng ý trả lại mặt bằng nhà xưởng cho nguyên đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn khi hợp đồng đã hết hạn, tại phiên toà nguyên đơn đồng ý trừ lại phần đất lối đi và nhà bảo vệ, không tính tiền thuê, chỉ tính tiền thuê trên phần đất nhà xưởng là 17.223.000.000 đồng là có căn cứ. Nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà; lời trình bày của các đương sự, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về việc xác định tư cách nguyên đơn, bị đơn trong vụ án như nhận định của Toà án cấp sơ thẩm là có căn cứ; Về việc đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng điểm c khoản 1 Điều 217 và điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn công ty A:

[2.1.1] Công ty M và Công ty A có ký 3 hợp đồng kinh tế cho thuê kho, nhà xưởng tại số 18 Luỹ Bán Bích , phường Tân Thới Hoà, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Hợp đồng kinh tế số 01/2004MPC ngày 10/11/2003 với thời hạn cho thuê là 10 năm từ ngày 01/01/2004 đến ngày 31/12/2013, diện tích nhà xưởng cho thuê là 2.859 m^2.

Hợp đồng kinh tế số 05/2012 KH ngày 28/12/2011 với thời hạn cho thuê là 3 tháng từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/3/2012, diện tích nhà kho phụ cho thuê là 1.205 m^2.

Hợp đồng kinh tế số 06/2012 KH ngày 28/12/2011 với thời hạn cho thuê là 3 tháng từ ngày 01/01/2012 đến ngày 31/3/2012, diện tích nhà kho phụ cho thuê là 3.771 m^2 và 170 m^2 nhà để xe.

Nay thời hạn hợp đồng đã hết, Công ty M yêu cầu Công ty A trả lại mặt bằng nhà xưởng và tiền thuê từ năm 01/01/2014 đến khi xét xử sơ thẩm và tiếp tục trả cho đến khi thi hành xong bản án. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty M. Tuy nhiên Công ty A kháng cáo với các nội dung: không đồng ý trả tiền thuê đất như toà sơ thẩm đã tuyên, chỉ đồng ý trả tiền thuê như các hợp đồng cũ đã ký; không đồng ý tính tiền thuê trên toàn bộ diện tích đất theo giá thuê nhà xưởng vì thực chất Công ty A chỉ cho thuê đất, không thuê nhà xưởng và nhà xưởng cũng không được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất.

[2.2.2] Xét kháng cáo của Công ty A cho rằng thực chất Công ty M cho họ thuê đất chứ không phải thuê nhà xưởng. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào các hợp đồng ký kết trước đây thì Công ty M cho Công ty A thuê là nhà xưởng, kho hàng. Bên cạnh đó, nếu Công ty M cho Công ty A thuê đất thì vì sao ngày 22/12/2005 Công ty A có công văn số 060-05/CV-A gởi cho Công ty M xin được sửa chữa các kho hàng và tại phiên toà sơ thẩm Công ty A xác nhận các công văn số 32/08/CV-A ngày 19/6/2008 và số 035/08/CV-A ngày 11/7/2008 của Công ty A gởi cho Công ty M có nội dung: "Công ty A tự phá dở và xây dựng mà chưa được sự đồng ý của Công ty M. Việc xây dựng chưa có giấy phép đã bị chính quyền địa phương lập biên bản; Công ty A chấp thuận đề

nghị khắc phục hành vi vi phạm trật tự xây dựng theo yêu cầu của UBND phường Tân Thới Hoà, cụ thể là xây dựng lại kho hàng, văn phòng như tình trạng ban đầu như xây dựng lại nền móng, xây tô lại tường, nâng nền và làm lại mái tole… Công ty A thực hiện ngay xây dựng lại hiện trạng kho và Văn phòng như cũ…". Với các tài liệu nêu trên có đủ căn cứ xác định Công ty M cho công ty A thuê kho hàng, nhà xưởng chứ không thuê đất như Công ty A trình bày. Nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo vấn đề này của Công ty A.

[2.2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty A cho rằng khi định giá Công ty thẩm định giá Hoàng Quân thẩm định theo hiện trạng nhà xưởng thực tế mà Công ty A xây dựng và sửa chữa nên không đúng với hiện trạng nhà kho thuê ban đầu. Hội đồng xét xử xét thấy: Qua kết quả thẩm định giá của Công ty thẩm định giá Hoàng Quân thể hiện Công ty thẩm định giá Hoàng Quân đã căn cứ vào nhà xưởng theo hiện trạng cũ, qua bảng mô tả công trình xây dựng tại các khu thì hiện trạng đánh giá là trung bình. Căn cứ vào các văn bản mà Công ty A đã gởi cho Công ty M như Hội đồng xét xử đã phân tích trên thì Công ty A đã khôi phục lại nhà kho như tình trạng ban đầu cho Công ty M. Do đó, kháng cáo này không được chấp nhận.

[2.2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty A về giá tiền thuê: Tại phiên toà các bên đều thừa nhận tiền thuê được trả xong khi hết thời hạn các hợp đồng trên là ngày 31/12/2013. Từ ngày 01/01/2014 trở về sau do thời hạn hợp đồng đã hết, các bên không ký lại hợp đồng thuê nên các bên không xác định được giá thuê cần phải trả là bao nhiêu do không có thoả thuận về giá thuê từ khi kết thúc hợp đồng. Công ty A yêu cầu toà án cấp sơ thẩm cho tiến hành định giá, Toà án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định định giá thuê theo yêu cầu của Công ty A, tuy nhiên kết quả thẩm định giá của Công ty Thịnh Vượng không được Công ty A chấp nhận với lý do Công ty Thịnh Vượng lấy giá cho thuê của năm 2016 để áp dụng cho giá thuê năm 2014 và 2015 là không hợp lý và đề nghị Toà án cấp sơ thẩm cho thẩm định giá thuê hàng năm. Toà án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định thẩm định giá lại và Công ty thẩm định giá Hoàng Quân đã căn cứ vào nhà xưởng theo hiện trạng cũ, qua bảng mô tả công trình xây dựng tại các khu thì hiện trạng đánh giá là trung bình, trên cơ sở phân tích và nhu cầu giá thuê trong khu vực, công ty Hoàng Quân đã thẩm định giá cụ thể sau: năm 2014 là 77.583 đồng/1m^2/tháng; Năm 2005 là 81.666 đồng/1m^2/tháng; Năm 2016 là 85.965 đồng/1m^2/ tháng; Năm 2017 là 90.489 đồng/1m^2/tháng. Với kết quả thẩm định giá trên của Công ty Hoàng Quân, Công ty A không có ý kiến gì phản đối đối với kết quả thẩm định giá này. Do đó, toà án cấp sơ thẩm áp dụng khung giá trên để tính giá tiền thuê đối với Công ty A và buộc Công ty A có nghĩa vụ trả lại số tiền thuê nhà xưởng mà Công ty A chưa trả cho Công ty M từ ngày 01/01/2014 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 21.043.128.623 đồng.

Sau khi bản án sơ thẩm đã tuyên, Công ty A kháng cáo không đồng ý giá thuê. Thế nhưng tại phiên toà phúc thẩm đại diện Công ty A vẫn không yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm cho tiến hành thẩm định giá lại mà Công ty A nêu chỉ đồng ý trả theo giá thuê của các hợp đồng cũ đã ký. Hội đồng xét xử xét thấy,

như đã nhận định trên, sau khi các hợp đồng thuê đã hết hạn từ ngày 31/12/2013 các bên Công ty không tiến hành ký lại các hợp đồng hoặc thoả thuận lại giá thuê. Thời điểm này Công ty M không đồng ý cho Công ty A tiếp tục thuê, Công ty M đã có rất nhiều văn bản yêu cầu Công ty A chấm dứt hợp đồng, trả mặt bằng nhà kho, xưởng lại, nhưng Công ty A vẫn không đồng ý trả. Do vậy, không thể mặc nhiên xem như các hợp đồng trước vẫn đang có hiệu lực để áp dụng giá thuê cũ được. Nên việc Toà án cấp sơ thẩm không thể dựa vào các hợp đồng cũ đã ký để xác định giá thuê mà phải căn cứ vào giá cho thuê thực tế trên thị trường để xác định là có căn cứ. Do vậy, Công ty A phải có nghĩa vụ trả cho Công ty M số tiền thuê đất theo thẩm định giá là có căn cứ.

[2.2.5] Ngoài ra, Công ty A còn cho rằng Công ty M không được nhận số tiền cho thuê nhà xưởng trên vì đất trên là do Công ty M thuê của Nhà nước. Thể hiện là sau khi kết thúc hợp đồng vào ngày 31/12/2013 thì Công ty A đã trả tiền thuê nhà xưởng trên bằng hình thức nộp tiền vào tài khoản của Thanh tra. Hội đồng xét xử xét thấy, theo các hợp đồng đã ký kết Công ty M là bên cho thuê, Công ty A là bên thuê, thì theo quy định của pháp luật Công ty M là bên được nhận số tiền của bên thuê trả. Vấn đề này đã được thông qua tại Quyết định số 44/QĐ- TTTP-P2 ngày 11/02/2015 của Thanh tra Thành phố về việc chuyển trả số tiền thu hồi là 4.489.011.253 đồng cho Công ty M do Thanh tra Thành phố tạm giữ (đây là số tiền mà Công ty A thanh toán tiền thuê văn phòng và thuê kho của Công ty M) và tại Công văn số 522/UBND -PCNC ngày 30/01/2015 có nội dung:

" 1. Chấp nhận kiến nghị của Thanh Tra….

- Giao choThanh tra Thành phố lập thủ tục chuyển số tiền 4.498.011.253 đồng tại tài khoản tạm giữ của Thanh tra Thành phố cho Công tyCoor phần in và bao bì M (là tiền thuê kho, nhà xưởng Công ty TNHH Dược phẩm A chưa thanh toán cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M…"

Qua các quan điểm trên chứng minh rằng các cơ quan có thẩm quyền đã đồng ý cho công ty M được nhận số tiền cho thuê nhà xưởng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc công ty A phải trả tiền thuê nhà xưởng cho công ty M là đúng quy định. Còn mối quan hệ cho thuê đất giữa Nhà nước với Công ty M nếu có phát sinh về số tiền cho thuê trên sẽ được giải quyết thành mối quan hệ pháp luật khác và người chịu trách nhiệm thực hiện là Công ty M. Vì vậy, hội đồng xét xử không chấp nhận lời khai này của Công ty A.

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty A về việc không đồng ý trả tiền thuê trên toàn bộ diện tích đất theo giá thuê nhà xưởng vì thực chất nhà xưởng cũng không được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất. Tại phiên toà Công ty M cho rằng tuy nhà kho, xưởng không được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất, nhưng diện tích đất trống này là diện tích lối đi, diện tích cây xanh và nhà bảo vệ theo sơ đồ thẩm định tại chỗ có tổng diện tích 969,92 m^2 cũng để phục vụ cho việc đi lại trong quá trình sử dụng nhà xưởng của Công ty A. Tuy nhiên Công ty M vẫn

đồng ý trừ lại phần diện tích này không tính vào tiền thuê nhà xưởng cho Công ty A. Cụ thể:

Năm 2014: 77.583 đồng/m^2/tháng x 12 tháng x 4.373,76 m^2 = 4.071.953.000 đồng.

Năm 2015: 81.666 đồng/m^2/tháng x 12 tháng x 4.373,76 m^2 = 4.286.249.000 đồng.

Năm 2016: 85.965 đồng/m^2/tháng x 12 tháng x 4.373,76 m^2 = 4.511.883.000 đồng.

Năm 2014: 90.489 đồng/m^2/tháng x 11 tháng x 4.373,76 m^2 = 4.353.549.900 đồng.

Tổng cộng: 17.223.634.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu không tính tiền thuê nhà xưởng đối với phần diện tích đất không có nhà xưởng (gồm phần lối đi và nhà bảo vệ) của Công ty M đối với Công ty A là tự nguyện, đã có lợi cho Công ty A và phù hợp với yêu cầu kháng cáo của Công ty A. Nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty A và sự tự nguyện của Công ty M, sửa bản án sơ thẩm buộc Công ty A có trách nhiệm trả cho Công ty M số tiền thuê nhà xưởng tạm tính từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/11/2017 tổng số tiền là 17.223.634.000 đồng.

[2.3] Về án phí:

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do Công ty A phải trả cho Công ty M số tiền 17.223.634.000 đồng, nên phải chịu án phí sơ thẩm là: 125.223.634 đồng và chịu án phí không có giá ngạch là 2.000.000 đồng đối với nghĩa vụ phải giao trả lại nhà xưởng cho nguyên đơn. Bị đơn rút yêu cầu hủy quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên Công ty A không phải chịu án phí phúc thẩm.

[2.4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Dược phẩm A.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần In và Bao bì M. Sửa bản án sơ thẩm số 1591/2017/KDTM-ST ngày 30/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

2. Căn cứ Điều 34, Điều 37 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 490, 491 Bộ luật dân sự năm 2005.

Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

- Chấp nhận khởi kiện của Công ty Cổ phần In và Bao bì M:

Buộc Công ty TNHH Dược phẩm A có trách nhiệm giao trả toàn bộ mặt bằng nhà xưởng, nhà kho cũ với diện tích 5.343,68 m^2 toạ lạc tại 18 L, phường T, quận T cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M ngay khi án có hiệu lực pháp luật (giao trả với các vị trí được đánh theo số thứ tự 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 theo Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 03/10/2016).

Trường hợp Công ty TNHH Dược phẩm A không thể giao trả lại hiện trạng cũ như khi thuê thì Công ty TNHH Dược phẩm A có trách nhiệm tháo dỡ di dời toàn bộ nhà xưởng đã sửa chữa và giao trống toàn bộ mặt bằng với diện tích 5.343,68 m^2 toạ lạc tại 18 L, phường T, quận T cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty TNHH Dược phẩm A có trách nhiệm trả tiền thuê nhà xưởng là 17.223.634.000 đồng (tạm tính đến 30/11/2017) cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, Công ty TNHH Dược phẩm A còn phải trả tiền thuê cho đến khi giao trả toàn bộ mặt bằng nhà xưởng nêu trên cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M với giá thuê được áp dụng là giá thuê năm 2017 theo kết quả thẩm định giá của công ty thẩm định giá Hoàng Quân.

- Đình chỉ yêu cầu của Công ty TNHH Dược phẩm A về việc "Huỷ Quyết định số 6369/QĐ - UBND ngày 02/12/2015 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh".

- Công ty TNHH Dược phẩm A phải hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M số tiền chi phí thẩm định giá là 19.000.000 đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Về án phí sơ thẩm:

Công ty Cổ phần In và Bao bì M không phải nộp tiền án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần In và Bao bì M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.726.000 đồng theo biên lai thu số 00766 ngày 25/3/2014 và số tiền 64.920.740 đồng theo biên lai thu số 0025487 ngày 17/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Công ty TNHH Dược phẩm A phải chịu án phí sơ thẩm là 127.223.634 đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng cho Công ty TNHH Dược phẩm A theo biên lai thu số 0034479 ngày 19/4/2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về án phí phúc thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH Dược phẩm A không phải chịu án phí phúc thẩm. Được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0048497 ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
– Tòa án nhân dân tối cao (1);
– VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
– TAND TP. Hồ Chí Minh (1);
– VKSND TP. Hồ Chí Minh (1);
– Cục THADS TP. Hồ Chí Minh (1);
– Các đương sự (2);
– Lưu: hồ sơ (1),VP(2),13b (MTTT);

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

Huỳnh Thanh Duyên