

**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: **1110/2020/KDTM-PT**

Ngày: 18/12/2020

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:* Ông **Lê Công Toại;**

*Các Thẩm phán:*

**Bà Trương Thị Thảo;**

**Bà Lưu Thị Đoàn Trang.**

*- Thư ký phiên tòa:* Bà **Lương Thị Thu Trinh**, 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 **Trần Anh Tuấn**, Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 12 năm 2020, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 148/2020/TLPT-KDTM ngày 16 tháng 9 năm 2020 về việc “ Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/KDTM-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận E bị kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5383/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18392/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn: Công ty TNHH Thành phố Hồ Chí Minh;**

Địa chỉ: 49 TQT, Phường 6, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện hợp pháp:*

1/Ông Nguyễn Quang T; Căn cước công dân số 089066000093 do Cục Cảnh sát cấp ngày 03/8/2017 là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 2260/QLKDN-KD ngày 19/11/2020) (*Có mặt*)

2/Ông Đinh Anh T; Căn cước công dân số 044083004202 do Cục Cảnh sát cấp ngày 10/8/2020 là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 2260/QLKDN-KD ngày 19/11/2020) (*Có mặt*)

**Bị đơn: Công ty Công nghiệp;**

Địa chỉ: Lô B59B/II, đường số 2E, huyện R, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Minh T; Căn cước công dân số 042087000168 do Cục Cảnh sát cấp ngày 15/12/2016 là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/3/2020);

Địa chỉ: 18/14 đường TCH 17, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (*Có mặt*)

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Ủy ban nhân dân Quận E;

Trụ sở: 107 CVL, Phường 1, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện hợp pháp:*

1/Bà Đỗ Thị Duy H; CMND số 025416344 do Công an TP.HCM cấp ngày 12/11/2011 là đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 5333/QĐ-UBND ngày 19/11/2020) (*Có mặt*);

2/Ông Vũ Anh K; Căn cước công dân số 080097000044 do Cục Cảnh sát cấp ngày 30/11/2016 là đại diện theo ủy quyền (Quyết định ủy quyền số 5333/QĐ-UBND ngày 19/11/2020). (*Có mặt*)

*Người kháng nghị:* Viện trưởng VKSND Quận E.

*Người kháng cáo:* Công ty Công nghiệp.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm:

#### **- Nguyên đơn trình bày:**

Nhà đất tại số 656 PVC, Phường 8, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu Nhà nước, giao cho Công ty TPHCM (sau đây gọi tắt nguyên đơn) quản lý.

Ngày 17/10/2008, giữa nguyên đơn và Công ty Công nghiệp (sau đây gọi tắt là bị đơn) ký Hợp đồng thuê nhà số 319/HĐTN-KD. Diện tích thuê bao gồm: Diện tích khuôn viên: 1.110,74m<sup>2</sup>; Diện tích sử dụng 461,08m<sup>2</sup>; Thời hạn thuê: Từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/12/2009; Giá thuê từ 01/01/2008 – 30/6/2008 là: 13.736.133 đồng/tháng; từ ngày 01/7/2008 – 31/12/2009 là 20.000.000 đồng/tháng, tiền thuê nhà được thanh toán từng tháng (trong vòng 10 ngày đầu tháng) hoặc từng quý (trong vòng 30 ngày của tháng đầu quý), thanh toán bằng tiền mặt hoặc bằng chuyển khoản theo phương thức “thanh toán bằng ủy nhiệm thu qua ngân hàng”; trường hợp không thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà đúng thời gian quy định, ngoài tiền thuê nhà theo hợp đồng, bên thuê còn phải thanh toán thêm khoản phí phạt trễ bằng 0,1% trên tiền thuê tháng cho mỗi một ngày chậm thanh toán.

Ngày 11/5/2010, nguyên đơn và bị đơn ký kết Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê số 102/ĐC-HĐTN. Theo đó, hai bên thống nhất thỏa thuận điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số 319/HĐTN-KD ngày 17/10/2008, như sau: Tiền thuê nhà là 20.000.000 đồng/tháng (bao gồm thuế VAT); tiền thuê được thanh toán từng tháng (trong vòng 10 ngày đầu tháng bằng chuyển khoản); Thời hạn cho thuê được gia hạn đến ngày 30/6/2010.

Ngày 11/8/2010, hai bên tiếp tục ký kết Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê số 221/ĐC-HĐTN, theo đó thỏa thuận thời hạn thuê được gia hạn đến ngày 31/12/2010; tiền thuê nhà được thanh toán như hợp đồng đã ký giữa hai bên. Các điều khoản khác trong Hợp đồng thuê nhà số 319/HĐTN-KD và Phụ lục số 102/ĐC-HĐTN không thay đổi.

Ngày 19/4/2017, nguyên đơn và bị đơn ký Biên bản gia hạn và thanh lý Hợp đồng thuê nhà số 25/BBTL-QLKDN-KD. Theo đó, hai bên gia hạn hợp đồng, thời hạn thuê được gia hạn từ ngày 01/01/2011 – 31/12/2015; Diện tích thuê từ ngày 01/8/2012 là một phần diện tích đất 100m<sup>2</sup> tại nhà số 656 PVC được giải tỏa để mở rộng đường PVC. Do đó, diện tích thuê nhà tại số 656 PVC, Phường 8, Quận E được điều chỉnh như sau:

- Diện tích khuôn viên: 1.015, 3m<sup>2</sup>; Diện tích sử dụng 461,08m<sup>2</sup>.
- Giá thuê: Từ 01/01/2011 - 31/12/2011: 20.000.000 đồng/tháng;
- + Từ 01/01/2012 - 30/4/2012: 21.250.000 đồng/tháng;
- + Từ 01/5/2012 - 31/12/2012: 28.710.000 đồng/tháng;
- + Từ 01/8/2012 - 31/12/2014 là 27.350.000 đồng/tháng;
- + Từ 01/01/2015 - 31/12/2015: 51.274.000 đồng/tháng.

Kể từ ngày 01/01/2016 hai bên đồng ý thanh lý Hợp đồng thuê nhà số 319/HĐTN-KD và các phụ lục hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhận nhà và thanh toán tiền thuê nhà đến hết ngày 31/12/2015.

Căn cứ Quyết định số 6845/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có nội dung:

- Điều 1: Nay điều chuyển nhà, đất tại số 656 PVC hiện do Công ty TPHCM tạm quản lý sang cho Ủy ban nhân dân Quận 6 quản lý để lập dự án đầu tư xây dựng Trường THCS Văn Thân theo quy hoạch (thay vì tạm quản lý cho thuê theo Công văn số 965/UBND-TN ngày 06/3/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh).

- Điều 2: Giao Công ty TPHCM chấm dứt việc cho thuê đối với Công ty Công nghiệp, thu hồi mặt bằng trống và phối hợp với UBND Quận 6, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính để tiến hành thực hiện theo Điều 1.

Thực hiện chỉ đạo của UBND TPHCM, ngày 07/3/2016 nguyên đơn cùng các ban ngành tiến hành lập thủ tục bàn giao nhà đất số 656 PVC, Phường 8, Quận E theo hiện trạng do Công ty Công nghiệp đang sử dụng cho UBND Quận 6. Tuy nhiên, đến ngày 29/3/2016 UBND Quận 6 trả lại biên bản và đề nghị được tiếp nhận nhà, đất số 656 PVC, Phường 8, Quận E theo hiện trạng trống (sau khi Công ty Quản lý Kinh doanh nhà di dời Nhà máy quy chế II).

Để có thể thu hồi tiền thuê nhà còn nợ cho Ngân sách Nhà nước, đồng thời xử lý nhà đất trên tại Quyết định số 6845 ngày 10/12/2015 của UBND TPHCM. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn:

- Thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 01/01/2016 đến thời điểm bị đơn bàn giao nhà cho nguyên đơn. Tạm tính đến ngày 30/9/2019 đơn vị còn nợ tổng số tiền thuê nhà là 1.814.979.000 đồng và thanh toán đến ngày bàn giao nhà theo đúng quy định của pháp luật, với giá thuê do nguyên đơn thông báo.

Nguyên đơn có yêu cầu bị đơn giao nhà đất 656 PVC, Phường 8, Quận E, nhưng vào ngày 30/5/2018 bị đơn đã bàn giao cho UBND Quận 6 mà không báo cáo cho nguyên đơn biết là không đúng. Việc làm trên của bị đơn dẫn đến nguyên đơn không thể làm thủ tục giải tỏa tài sản đối với nhà đất 656 PVC. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 01/01/2017 đến thời điểm bị đơn bàn giao nhà cho nguyên đơn là ngày 30/5/2018, với tổng số tiền là 881.176.452 đồng.

**- Bị đơn trình bày:**

Việc ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng thuê nhà đúng như nguyên đơn trình bày, nhưng bị đơn đã trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn đến hết ngày 31/12/2015 là ngày kết thúc và thanh lý hợp đồng.

Trước đây, vào ngày 07/3/2016 bị đơn cùng các ban ngành tiến hành lập thủ tục bàn giao nhà đất số 656 PVC, Phường 8, Quận E cho UBND Quận 6. Tuy nhiên, UBND Quận 6 chưa tiếp nhận nhà đất trên.

Do thời điểm ngày 07/3/2016 phía bị đơn chưa nhận được tiền bồi thường từ việc di dời trang thiết bị máy móc, thiết bị tại địa chỉ 658 PVC, Phường 8, Quận E (địa chỉ 656-658 PVC là địa chỉ liền kề, công ty cùng sử dụng, nên khi trả mặt bằng 656 PVC thì sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của công ty; Trước đó Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 6 đã đồng ý bồi thường tiền di dời cho công ty). Vì vậy, sau khi nhận được tiền bồi thường, ngày 31/5/2018 công ty đã tiến hành bàn giao lần 2 nhà đất trên cho Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình Quận 6 và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 6.

Trong thời gian từ 07/3/2016 - 31/5/2018 Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 6 chưa thỏa thuận được tiền bồi thường cho công ty nên công ty chưa tiến hành di dời mặt bằng 656-658 PVC. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- đại diện Ủy ban nhân dân Quận E trình bày:**

Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng công trình Quận 6 đã nhận bàn giao mặt bằng 656 PVC, Phường 8, Quận E vào ngày 30/5/2018 để thực hiện dự án. UBND Quận 6 sẽ phối hợp với nguyên đơn để hoàn tất hồ sơ theo hướng tạo thuận lợi cho phía nguyên đơn và UBND Quận 6. Do nguyên đơn có yêu cầu bị đơn bàn giao nhà đất 656 PVC cho UBND Quận 6 nên vụ việc này liên quan đến UBND Quận 6, tuy nhiên nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này nên đề nghị Tòa án xem xét lại tư cách tố tụng của UBND Quận 6 và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với việc bị đơn trình bày vì chưa thỏa thuận được tiền bồi thường cho

công ty nên công ty chưa tiến hành di dời mặt bằng 656-658 PVC (do việc sử dụng mặt bằng tại hai địa chỉ trên liên quan đến nhau và ảnh hưởng đến sản xuất), UBND Quận 6 cho rằng ý kiến này chưa hợp lý vì ngày 15/5/2017, UBND Quận 6 đã ban hành Quyết định 2903/QĐ-UBND-BBT về bồi thường, hỗ trợ khi thu hồi đất tại 658 PVC. Đến ngày 23/6/2017, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 6 có Thư mời số 436/TM-BBT mời bị đơn nhận tiền bồi thường, tuy nhiên bị đơn không liên hệ làm thủ tục nhận tiền. Đến ngày 11/7/2017 Hội đồng bồi thường của dự án có Văn bản số 2076/HĐBT-BBT thông báo cho phía bị đơn biết nếu không liên hệ làm thủ tục nhận tiền sẽ làm thủ tục chi trả theo quy định, do phía bị đơn không liên hệ nhận tiền, nên ngày 31/7/2017, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 6 có Công văn số 390/BBT đề nghị Kho bạc Quận 6 chuyển tiền vào tài khoản tạm giữ tại Kho bạc Quận 6 theo Khoản 3 Điều 46 Quyết định 23/2015/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của UBND TPHCM (Kho bạc thực hiện việc chuyển tiền ngày 31/8/2017). Đồng thời Hội đồng bồi thường của dự án có Thông báo 185/TB-HĐBT-BBT đề nghị bị đơn bàn giao mặt bằng 658 PVC cho UBND Quận 6 trước ngày 15/10/2017. UBND Quận 6 đã thực hiện việc bồi thường, chi trả bồi thường theo đúng quy định, vì vậy UBND Quận 6 không đồng ý lời trình bày của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn đã rút yêu cầu bàn giao nhà đất 656 PVC, Phường 8, Quận E, chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn nợ từ ngày 01/01/2017 đến thời điểm bị đơn bàn giao nhà ngày 30/5/2018, với số tiền là 881.176.452 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày là hợp đồng thuê nhà đã thanh lý từ tháng 12/2015, nên không đồng ý thanh toán số tiền thuê nhà như nguyên đơn yêu cầu. Về việc bàn giao mặt bằng 656 PVC, Phường 8, Quận E thì bị đơn đã bàn giao cho UBND Quận 6 nên không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: UBND Quận 6 đã nhận mặt bằng và đưa vào thực hiện dự án, nên UBND Quận 6 không có ý kiến về việc tranh chấp số tiền thuê mặt bằng giữa nguyên đơn và bị đơn.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/KDTM-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020, Tòa án nhân dân Quận E tuyên xử như sau:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Công ty Công nghiệp phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TPHCM số tiền thuê nhà đất tại số 656 PVC, Phường 8, Quận E, TPHCM (Theo Hợp đồng thuê nhà số 319/HĐTN-KD ngày 17/10/2008 và Phụ lục hợp đồng số 102/ĐC-HĐTN ngày 11/5/2010, Phụ lục hợp đồng số 221/ĐC-HĐTN ngày 11/8/2010, giữa Công ty TPHCM với Công ty Công nghiệp), tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/5/2018, với số tiền là 881.176.452 đồng. Thi hành một lần, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TPHCM về việc buộc Công ty Công nghiệp phải bàn giao nhà đất tại số 656 PVC, Phường 8, Quận E, TP.HCM.

1.3 Về trách nhiệm thi hành án: Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm là: Công ty Công nghiệp phải chịu 38.435.294 đồng.

Hoàn lại cho Công ty TPHCM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.524.300 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2014/0003281 ngày 13/5/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21/8/2020 Viện trưởng VKSND Quận E có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm với nội dung:

+ Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về trách nhiệm thi hành án không đúng với nội dung của Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019;

+ Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận điều chỉnh giá thuê mới từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/5/2018 của nguyên đơn là không có căn cứ;

Ngày 03/9/2020, bị đơn nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại số tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/5/2018.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện bị đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm đối với số tiền thuê nhà mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn.

- Đại diện UBND Quận E: Do UBND Quận E đã nhận mặt bằng và đưa vào thực hiện dự án nên không có ý kiến về việc tranh chấp số tiền thuê mặt bằng giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Trần Anh Tuấn - Kiểm sát viên, phát biểu có nội dung chính như sau: Nhận thấy Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng thủ tục tố tụng, các đương sự thực hiện được quyền và nghĩa vụ tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận E và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền thuê nhà mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn và phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về trách nhiệm thi hành án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận nội dung trình bày của các đương sự được ghi nhận trong bản án sơ thẩm là đúng; trong giai đoạn phúc thẩm bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ giải trình thêm về việc thực hiện hợp đồng. Xét, Tòa án nhân dân Quận E, thụ lý giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà, giữa nguyên đơn với bị đơn là đúng trình tự, thủ tục thẩm quyền. Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Quận E có quyết định kháng nghị và bị đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên quyết định kháng nghị và đơn kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận E và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Bản án sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán tiền thuê nhà tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/5/2018 là có cơ sở. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm căn cứ vào giá thuê được điều chỉnh từ ngày 01/01/2018 đến 30/5/2018 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; áp giá thuê mới đối với bị đơn mà chưa có thông báo hoặc thỏa thuận trước với bị đơn về giá thuê mới là không có căn cứ. Do đó, số tiền thuê nhà bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn theo giá thuê được thỏa thuận giữa các bên là 51.274.000 đồng/tháng trong thời gian từ ngày 01/01/2017 đến 30/5/2018 là: 17 tháng x 51.274.000 đồng/tháng = 871.658.000 đồng.

Ngoài ra, trong giai đoạn thi hành án, nếu bị đơn không thi hành kịp thời, đầy đủ số tiền phải thi hành án là do chậm thực hiện nghĩa vụ mà các bên không có thỏa thuận về việc trả lãi, nên khi quyết định trong bản án phải căn cứ vào Điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về phần này là chưa chính xác. Do đó, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận E và yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm. Do sửa một phần bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xác định lại án phí sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định.

Xét, việc sửa một phần bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi vì trong giai đoạn phúc thẩm đương sự nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ giải trình thêm về việc ký kết và quá trình thực hiện hợp đồng nên được xem là có tình tiết mới tại cấp phúc thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

- Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

- Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 2, Điều 308; Khoản 2, Điều 148; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 306 Luật Thương mại. Khoản 1, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/8/2020 của Viện kiểm sát nhân dân Quận E và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/KDTM-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân dân Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể:

#### **Xử:**

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

1.1/. Buộc Công ty Công nghiệp phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Thành phố Hồ Chí Minh số tiền thuê nhà đất tại số 656 PVC, Phường 8, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, tính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/5/2018, với số tiền là **871.658.000** (*tám trăm bảy mươi một triệu sáu trăm năm mươi tám ngàn*) đồng; thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.2/. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty Thành phố Hồ Chí Minh về việc buộc Công ty Công nghiệp phải bàn giao nhà đất tại số 656 PVC, Phường 8, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.3/. Về trách nhiệm thi hành án:

Kể từ ngày Công ty Thành phố Hồ Chí Minh có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty Công nghiệp không thi hành thì hàng tháng Công ty Công nghiệp còn phải trả thêm số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 306 Luật Thương mại tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả.

2/. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Thành phố Hồ Chí Minh đòi bị đơn Công ty Công nghiệp thanh toán số tiền thuê nhà đất tại số 656 PVC, Phường 8, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là **9.518.452** (*chín triệu năm trăm mười tám ngàn bốn trăm năm mươi hai*) đồng.

3/. Về án phí:

3.1/. Công ty Công nghiệp phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 38.866.320 (*ba mươi tám triệu tám trăm sáu mươi sáu ngàn ba trăm hai mươi*) đồng; nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.2/. Công ty Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu án phí sơ thẩm 3.000.000 (*ba triệu*) đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.524.300 (*tám triệu năm trăm hai mươi bốn ngàn ba trăm*) đồng, theo Biên lai



thu số AD/2014/0003281 ngày 13/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E; như vậy Công ty Thành phố Hồ Chí Minh được nhận lại số tiền còn thừa là 5.524.300 (*năm triệu năm trăm hai mươi bốn ngàn ba trăm*) đồng.

3.3/. Án phí phúc thẩm: Công ty Công nghiệp không phải chịu án phí phúc thẩm nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 (*hai triệu*) đồng, theo Biên lai thu số AA/2019/0010514, ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 thoả 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, 7, 7a, 7b và 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận E;
- Chi cục THADS Quận E;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Công Toại**