

**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: **214/2021/KDTM-PT**

Ngày: 08/03/2021

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 Ngô Thanh Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Đoan Trang

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Kim Oanh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Tôn Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 03 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2020/TLPT-KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 477/2020/KDTM-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 3 bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 718/2021/QĐXX-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh T; địa chỉ trụ sở chính: Đường Q, Phường S, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Anh T và bà Huỳnh Phương Trúc M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền số 2214/QLKDN-KD ngày 16/11/2020); (có mặt)

- Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại V; Địa chỉ: Đường C, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trần K; Địa chỉ liên lạc: Đường D, phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền số 05/GUQ-2020 ngày 08/10/2020); (có mặt)

- Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý kinh doanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nhà, đất đường C, Phường A, Quận B là tài sản thuộc sở hữu Nhà nước theo Quyết định số 19409/QĐ-UB ngày 09/05/1994 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, do Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh T (gọi tắt là Công ty T) quản lý và ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH Thương mại V (gọi tắt là Công ty V), sử dụng để kinh doanh Khách sạn M, theo Hợp đồng thuê nhà số 295/HĐTN-KD ngày 25/11/2011 và Phụ lục số 185/ĐC-HĐTN ngày 20/6/2013, thời hạn thuê đến ngày 14/10/2028.

Căn cứ Công văn số 4328/UBND-TM ngày 25/08/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và Thông báo số 9245/STC-CS ngày 26/09/2012 của Sở Tài chính có nội dung, chỉ đạo về giá thuê nhà đường C, Phường A, Quận B từ ngày 15/10/2013 phải được xác định theo giá thị trường hàng năm.

Căn cứ quyết định của UBND Thành phố H về ban hành quy định về hệ số điều chỉnh giá đất có sự thay đổi và trong thời gian chờ hướng dẫn của Sở Xây dựng và các Sở ngành liên quan về việc xác định giá thuê nhà đường C, Phường A, Quận B theo giá thị trường, nên Công ty T đã thông báo về việc điều chỉnh giá thuê nhà đối với căn nhà đường C, Phường A, Quận B đến Công ty V. Cụ thể: Thông báo số 2686/QLKDN-KD ngày 29/10/2015 với giá thuê tạm tính đã bao gồm VAT là 615.000.000đồng/tháng, áp dụng từ ngày 01/01/2015; Thông báo số 784/QLKDN-KD ngày 11/5/2018, với giá thuê tạm tính đã bao gồm VAT là 635.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 01/01/2018; Thông báo số 939/TB-QLKDN-KD ngày 23/05/2019 với giá thuê nhà đã bao gồm VAT là 665.400.000đồng/1 tháng kể từ ngày 01/01/2019 đến 31/12/2019.

Công ty T đã nhiều lần làm việc với Công ty V, đề nghị ký kết phụ lục điều chỉnh giá thuê nhà đường C, Phường A, Quận B và thanh toán tiền thuê nhà. Tuy nhiên, Công ty V không thống nhất việc điều chỉnh giá thuê nhà theo quy định hiện hành và không có thiện chí để phối hợp giải quyết các khoản nợ tồn đọng.

Tại phiên tòa sơ thẩm Công ty T yêu cầu Công ty V phải thanh toán số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến tháng 6 năm 2020 là 12.684.411.000 đồng, trong đó: Tiền phạt chậm nộp là 506.811.000 đồng. Tiền thuê nhà còn nợ là 2.910.000 đồng (Công ty V đã thanh toán đầy đủ tiền theo hợp đồng thuê nhà theo giá cũ đến tháng 12/2019) và khoản tiền chênh lệch giữa giá thuê nhà cũ và mới là 9.267.600.000 đồng.

Bị đơn Công ty TNHH Thương mại V có ông Nguyễn Trần K đại diện theo ủy quyền trình bày:

Xác nhận việc ký kết hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng đúng như đại diện nguyên đơn trình bày.

Ngày 01/11/2013, Công ty T đã điều chỉnh giá thuê nhà theo Thông báo số 3137/QLKDN-KD về tạm thu tiền thuê nhà là 485.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 15/10/2013 và Công ty V tạm thời chấp hành nộp tiền thuê nhà theo Thông báo này từ ngày 15/10/2013 cho đến nay.

Sau đó, Công ty T tiếp tục ra thông báo điều chỉnh giá thuê nhà lần lượt là 560.000.000đồng/1 tháng, 615.000.000đồng/1 tháng và 635.000.000đ/1 tháng, nên Công ty V không đồng ý vì Công ty T căn cứ chỉ đạo tại các văn bản số 9723/VP-ĐT của Văn phòng UBND, Công văn 223/SXD-QLN&CS ngày 06/01/2016 và Công văn 1352/SXD-QLN&CS, ngày 25/01/2017 của Sở xây dựng, để điều chỉnh giá thuê nhà theo các thông báo tạm thu tiền thuê nhà nêu trên là không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm Công ty V xác nhận chưa thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2020 đến tháng 6/2020 đồng ý thanh toán khoản tiền này, không đồng ý với yêu cầu đòi số tiền thuê nhà chênh lệch và tiền phạt do chậm thanh toán của nguyên đơn.

Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 477/2020/KDTM-ST ngày 09 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 3 đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh T.

Buộc Công ty TNHH Thương mại V phải có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T, số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến tháng 6/2020 là 2.910.000.000 đồng (*Hai tỷ, chín trăm mười triệu đồng*).

Kể từ ngày Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH TM V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Công ty TNHH TM V còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 306 Luật Thương mại.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T, về việc buộc Công ty TNHH TM V phải thanh toán số tiền thuê nhà là 9.774.411.000đồng (Chín tỷ, bảy trăm bảy mươi bốn triệu, bốn trăm mười một ngàn đồng).

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 90.200.000 đồng (*chín mươi triệu, hai trăm ngàn đồng*).

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần tiền không được chấp nhận là 117.774.411 đồng (*một trăm mười bảy triệu, bảy trăm bảy mươi bốn ngàn, bốn trăm mười một đồng*). Nguyên đơn đã tạm nộp số tiền tạm ứng án phí 57.808.568 đồng theo biên lai thu số 0021446 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3. Nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền án phí là 59.965.843 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 23/7/2020 Công ty Quản lý kinh doanh T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể là yêu cầu Công ty V phải trả số tiền thuê nhà chênh lệch giữa giá thuê cũ và giá thuê tạm tính là 9.267.600.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà là 506.811.000 đồng, tổng cộng là 9.774.411.000 đồng. Lý do vì phần quyết định này của bản án sơ thẩm gây thiệt hại cho Công ty T. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện người kháng cáo trình bày:

Công ty T giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án chấp nhận yêu cầu buộc Công ty V phải trả số tiền thuê nhà chênh lệch giữa giá thuê cũ và giá thuê tạm tính là 9.267.600.000 đồng và tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà là 506.811.000 đồng. Cơ sở cho yêu cầu kháng cáo đối với số tiền thuê nhà chênh lệch là các chứng cứ đã được nguyên đơn nộp tại cấp sơ thẩm. Cơ sở cho yêu cầu kháng cáo đối với số tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà là văn bản chiết tính chi tiết tiền phạt và toàn bộ hồ sơ chứng từ thanh toán của Công ty V cho Công ty T của các năm từ 2011 đến ngày 30/6/2020, được nộp bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm.

Đồng thời tại phiên tòa phía Công ty T xác định toàn bộ khoản tiền thuê nhà chênh lệch là 9.267.600.000 đồng này mới chỉ là khoản tiền mà nguyên đơn tạm tính trên suy đoán là giá nhà sẽ tăng chứ chưa phải là tiền thuê nhà chính thức mà Công ty T sẽ áp dụng cho Công ty V. Lý do là vì cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm thì phía cơ quan chủ quản của Công ty T là Ủy ban nhân dân thành phố H vẫn chưa ban hành khung giá thuê nhà mới theo giá thị trường, phải chờ khi nào Ủy ban nhân dân thành phố ban hành khung giá thuê nhà mới theo giá thị trường thì Công ty T sẽ căn cứ vào đó để tính lại giá thuê nhà cho Công ty V theo nguyên tắc thừa thì hoàn lại thiếu thì trả thêm.

Đại diện Công ty V trình bày:

Công ty V không đồng ý yêu cầu kháng cáo của Công ty T đòi số tiền thuê nhà chênh lệch là 9.267.600.000 đồng, Công ty V vẫn giữ ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm về vấn đề này. Thực tế phía Công ty V cũng đã rất có thiện chí trong quá trình thực hiện hợp đồng, cụ thể mặc dù chưa có sự thống nhất giữa 2 bên về việc tăng giá thuê nhưng Công ty V vẫn tự nguyện thanh toán tiền thuê nhà với giá thuê nhà theo Thông báo số 3137/QLKDN-KD ngày 01/11/2013 về tạm thu tiền thuê nhà là 485.000.000 đồng/tháng từ ngày 15/10/2013 cho đến nay. Tuy nhiên sau đó, Công ty T tiếp tục thông báo điều chỉnh giá thuê nhà lần lượt là 560.000.000đồng/ 1 tháng, 615.000.000đồng/ 1 tháng và 635.000.000đ/ 1 tháng mà không có căn cứ theo hợp đồng nên Công ty V không đồng ý.

Đối với kháng cáo của Công ty T về số tiền lãi do chậm thanh toán là 506.811.000 đồng thì sau khi phía Công ty T cung cấp hồ sơ chứng từ, Công ty

V đã đối chiếu và thừa nhận trước đây có chậm thanh toán tiền thuê nhà nên đồng ý yêu cầu này của Công ty T và xin được thanh toán theo phương thức đợt 1 là 50% số tiền chậm nhất là ngày 31/3/2021 và đợt 2 là 50% số tiền chậm nhất là ngày 30/6/2021.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng vụ án: các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa các bên đã thống nhất 1 phần nội dung kháng cáo về yêu cầu thanh toán tiền phạt nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sửa phần nội dung này của án sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo về số tiền chênh lệch giá thuê nhà thì nhận thấy các lập luận cho yêu cầu kháng cáo của phía người kháng cáo là không có sở để chấp nhận nên đề nghị bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên phần này của án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, các yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Pháp luật Tố tụng.

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

Nguyên đơn chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét phần quyết định của bản án sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về số tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 30/6/2020, được nguyên đơn xác định là 506.811.000 đồng, thì tại phiên tòa phúc thẩm sau khi phía bị đơn đối chiếu các chứng từ do nguyên đơn cung cấp đã chấp nhận thanh toán toàn bộ khoản tiền này cho nguyên đơn. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất phương thức thanh toán là đợt 1 là 50% số tiền chậm nhất là ngày 31/3/2021 và đợt 2 là 50% số tiền chậm nhất là ngày 30/6/2021.

Hội đồng xét xử nhận thấy nội dung mà các đương sự tại phiên tòa đã thống nhất được với nhau là thuộc phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi kháng cáo và việc thỏa thuận là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật, nghĩ nên ghi nhận nội dung thỏa thuận này của các đương sự, đồng thời sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 30/6/2020 là 506.811.000 đồng, phương thức thanh toán theo thỏa thuận của các bên. Xét đây là tình tiết mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm nên cấp sơ thẩm không có lỗi.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc Công ty V phải trả số tiền thuê nhà chênh lệch là 9.267.600.000 đồng;

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại Hợp đồng thuê nhà số 295/HĐTN-KD ngày 25/11/2011, có quy định:

“ Điều 3: Giá thuê

3.1 Giá thuê nhà: a/ Từ 1/1/2011 đến 31/12/2011: 430.000.000 đồng/tháng; b/ Từ 1/1/2012 đến 14/10/2013: 475.000.000 đồng/tháng. ...

3.3 Trong thời hạn hợp đồng, nếu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng giá thuê đất theo giá thị trường hoặc ban hành giá thuê đất mới thì giá thuê nhà trên sẽ được điều chỉnh cho phù hợp.”

Tại Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê số 185/ĐC-HĐTN ngày 20/6/2013, có quy định:

“Điều 1. Thời hạn cho thuê: Thời hạn thuê được gia hạn từ 14/10/2013 đến 14/10/2028

Điều 2. Giá thuê: Giá thuê nhà 475.000.000 đồng/tháng ổn định đến 14/10/2013; từ 15/10/2013, giá thuê được xác định theo giá thị trường từng năm. Thay cho Khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 295/HĐTN-KD.”

Theo nguyên đơn trình bày lý do việc điều chỉnh giá thuê nhà theo các Thông báo số 2686/QLKDN-KD ngày 29/10/2015 với giá thuê tạm tính là 615.000.000đồng/tháng; Thông báo số 784/QLKDN-KD ngày 11/5/2018, với giá thuê tạm tính là 635.000.000 đồng/tháng; Thông báo số 939/TB-QLKDN-KD ngày 23/05/2019 với giá thuê nhà tạm tính là 665.400.000đồng/tháng là do dự kiến về giá thuê nhà sẽ tăng, chứ đây chưa phải là giá thuê nhà chính thức sẽ áp dụng. Khi nào Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành khung giá thuê nhà mới theo giá thị trường thì nguyên đơn sẽ căn cứ vào đó để tính lại giá thuê nhà cho bị đơn theo nguyên tắc thừa thì hoàn lại thiếu thì trả thêm. Đối với giá thuê nhà tạm tính được nêu trong các thông báo này thì là do nguyên đơn tự ước lượng chứ cũng không căn cứ vào giá thị trường.

Như vậy, đối chiếu với Hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã ký giữa các bên thì việc nguyên đơn tự tạm tính giá thuê nhà và yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền thuê theo giá tạm tính là không phù hợp với thỏa thuận hợp đồng và phụ lục hợp đồng mà các bên đã ký; giá thuê tạm tính này không được phía bị đơn đồng ý và nguyên đơn cũng không viện dẫn được quy định nào của pháp luật có quy

định về tạm tính giá thuê để làm căn cứ pháp lý cho yêu cầu của mình. Như vậy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền chênh lệch giữa giá thuê được các bên thỏa thuận theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng với giá thuê do nguyên đơn tạm tính với tổng số tiền 9.267.600.000 đồng là không có căn cứ pháp luật và không phù hợp với thỏa thuận của các bên thể hiện trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng, không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà chênh lệch là phù hợp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã gộp chung 2 yêu cầu của nguyên đơn gồm trả tiền lãi phạt do chậm thanh toán và tiền thuê nhà chênh lệch thành tổng số tiền là 9.774.411.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm đã làm rõ khoản tiền lãi phạt do chậm thanh toán là 506.811.000 đồng và khoản tiền thuê nhà chênh lệch là 9.267.600.000 đồng, nên thấy cần sửa phần quyết định này của bản án sơ thẩm cụ thể là “Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T, về việc buộc Công ty TNHH TM V phải thanh toán số tiền thuê nhà chênh lệch là 9.267.600.000 đồng.”

[5] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Đồng thời, xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm như sau:

- Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 117.267.600 đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp số tiền tạm ứng án phí 57.808.568 đồng. Nguyên đơn còn phải nộp thêm số tiền án phí là 59.459.032 đồng.

- Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán là 100.336.200 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: điểm b khoản 1 Điều 299 và Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 6 Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh T. Sửa bản án sơ thẩm:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Công ty TNHH Thương mại V có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T số tiền phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà tính đến ngày 30/6/2020 là 506.811.000 đồng theo phương thức:

- Đợt 1 thanh toán số tiền là 253.405.500 đồng, thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 31/3/2021.

- Đợt 2 thanh toán số tiền là 253.405.500 đồng, thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 30/6/2021.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh T.

Buộc Công ty TNHH Thương mại V thanh toán cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T số tiền thuê nhà còn thiếu tính đến tháng 6/2020 là 2.910.000.000 đồng.

3. Kể từ ngày Công ty TNHH MTV Quản lý kinh doanh T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH TM V không thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền nêu trên thì Công ty TNHH TM V còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại Điều 306 Luật Thương mại.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T, về việc buộc Công ty TNHH TM V phải thanh toán số tiền thuê nhà chênh lệch là 9.267.600.000 đồng.

5. Án phí sơ thẩm đối với tranh chấp kinh doanh thương mại:

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T phải chịu án phí đối với phần tiền không được chấp nhận là 117.267.600 đồng. Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 57.808.568 đồng theo biên lai thu số 0021446 ngày 30/11/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T còn phải nộp thêm số tiền án phí là 59.459.032 đồng.

Công ty TNHH TM V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 100.336.200 đồng.

6. Án phí phúc thẩm đối với tranh chấp về kinh doanh, thương mại:

Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho Công ty TNHH MTV Quản lý Kinh doanh T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007721 ngày 24/7/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

7. Trường hợp bản án 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 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, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.3;
- Chi cục THADS Q.3;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh
- Các đương sự;

**T.M HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Lưu: Hồ sơ.

Ngô Thanh Nhân