

**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: **549/2022/KDTM-PT**

Ngày: 07/9/2022

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Ông Đào Quốc Thịnh

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trong các ngày 07 và 26 tháng 7; ngày 24, 31 tháng 8 và ngày 7 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2022/TLPT-KDTM ngày 11/5/2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án sơ thẩm số 13/2022/KDTM-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị bị đơn là Hợp tác xã Cơ khí L kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2121/2022/QĐXX-PT ngày 31/5/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 8096 ngày 28/6/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9165 ngày 07/7/2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10482 ngày 26/7/2022; Thông báo dời ngày mở phiên tòa số 9167 ngày 15/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công Ích quận T; Địa chỉ: 310 Đường L, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn H, sinh năm 1967; Địa chỉ liên hệ: 310 Đường L, Phường A, quận T, Tp. Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Tạ Chiêu T- Luật sư thuộc Đoàn Luật sư TP. Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Hợp tác xã Cơ khí L; Địa chỉ: Số 3-5 Phú H, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Xuân T, sinh năm 1971

Địa chỉ liên hệ: 25/8 Hoàng V, Phường D, quận T, Tp. Hồ Chí Minh.
(Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T (sau đây gọi tắt là Công ty T) được Ủy ban nhân dân quận T giao nhiệm vụ quản lý các mặt bằng nhà xưởng thuộc sở hữu nhà nước. Công ty D quận T đã ký hợp đồng thuê nhà với Hợp tác xã Cơ khí L (Sau đây gọi tắt là HTX L) đối với các mặt bằng nhà đất đều có Quyết định xác lập sở hữu nhà nước theo các quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Số 03 Phú H, Phường C, quận T theo Quyết định số 38841/QĐ-UB ngày 30/8/1994; số 05 Phú H, Phường C, quận T theo Quyết định số 38854/QĐ-UB ngày 30/8/1994; số 43-45 Long H, Phường C, quận T theo Quyết định số 57647/QĐ-UB ngày 14/01/1995; số 01 đường Long H, Phường C, quận T theo Quyết định số 64322/QĐ-UB ngày 02/6/1995. Quá trình thực hiện các hợp đồng thuê nhà như sau:

1. Mặt bằng nhà, đất số 3 Phú H, số 5 Phú H, số 43-45 Long H, Phường C, quận T: Là các nhà xưởng thuộc sở hữu nhà nước do Hợp tác xã Cơ khí L thuê từ năm 1992. Năm 1994, Hợp tác xã Cơ khí L liên doanh với Công ty Đ.K thành lập Công ty liên doanh sản xuất sản phẩm gia dụng thép không rỉ theo giấy phép đầu tư số 1007/GP ngày 10/10/1994 của Ủy Ban Nhà Nước về Hợp tác và đầu tư, thời hạn hoạt động 15 năm. Trong quá trình sử dụng các mặt bằng trên, Hợp tác xã Cơ khí L có sửa chữa nâng cấp để đảm bảo điều kiện sản xuất kinh doanh, được cấp giấy phép của Sở xây dựng, Kiến trúc sư trưởng Thành phố và của Xí nghiệp quản lý nhà quận T. Ngày 25/8/2000, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho phép Hợp tác xã Cơ khí L chuyển nhượng toàn bộ vốn, nghĩa vụ và quyền lợi Công ty TNHH Đ.K.Ltd (Hàn Quốc) theo hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 22/4/2000.

Hết thời hạn thuê, ngày 03/9/2004, Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định số 04/QĐ-UB và số 05/QĐ-UB để thu hồi các mặt bằng số 3 Phú H, số 5 Phú H, số 43-45 Long H, Phường C, quận T với lý do đơn vị sản xuất gây ô nhiễm phải di dời. Tuy nhiên việc thu hồi không thực hiện được do Hợp tác xã Cơ khí L yêu cầu xem xét bồi thường giá trị tài sản trên đất trước khi bàn giao mặt bằng. Tháng 01/2007, thực hiện công văn chỉ đạo của Ủy ban nhân dân quận T, Công ty Dịch vụ công ích quận T tạm ký hợp đồng thuê các mặt bằng nêu trên với thời gian 03 tháng và không gia hạn hợp đồng.

2. Mặt bằng nhà đất số 01 Long H, Phường C, quận T: Là nhà xưởng sản xuất kinh doanh do Công ty Dịch vụ công ích quận T cho Hợp tác xã Cơ khí L thuê đến tháng 6/2010, không gia hạn. Hợp tác xã Cơ khí L vẫn sử dụng mặt

bằng và trả tiền thuê đến tháng 7/2015. Ngày 03/11/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 5725/UBND-TM chấp thuận cho Ủy ban nhân dân quận T được hoán đổi nhà đất số 01 Long H để Hợp tác xã Cơ khí L nhận nhà số 3A Phú H, sau đó hợp với mặt bằng số 3-5 Phú H để mở rộng diện tích xây dựng chung cư theo quy hoạch. Tuy nhiên do phát sinh vướng mắc về pháp lý liên quan đến nhà 3A Phú H nên việc hoán đổi chưa thực hiện.

Ngày 09/11/2015, ngày 18/3/2016 và ngày 27/4/2020 Công ty Dịch vụ công ích quận T nhiều lần phát hành các Thông báo thu hồi 4 mặt bằng nhà đất đã cho Hợp tác xã Cơ khí L thuê, đề nghị giao nhà trong 60 ngày. Hợp tác xã Cơ khí L có đại diện là ông Nguyễn Quang H yêu cầu bồi thường tài sản trên đất thuê với giá trị 7,8 tỷ đồng theo Chứng thư thẩm định giá do Hợp tác xã tự thuê đơn vị tư vấn thực hiện. Để thực hiện quyết định thu hồi nhà nêu trên, Ủy ban nhân dân quận T đã thành lập Tổ công tác bao gồm các ngành liên quan để xem xét thực hiện. Trong quá trình thực hiện, Tổ công tác đã nhiều lần làm việc với ông Nguyễn Quang H để thương thảo giá trị vật kiến trúc trên đất. Tuy nhiên, ông H không chứng minh, không cung cấp được các chứng từ liên quan đến việc đầu tư xây dựng và sửa chữa kiến trúc trên đất, với lý do qua nhiều thời kỳ chủ nhiệm chứng từ không còn đầy đủ và đề nghị bồi thường theo thực tế. Do các vướng mắc thủ tục hỗ trợ bồi thường kiến trúc trên đất và hoán đổi cho nên Hợp tác xã Cơ khí L vẫn chưa giao trả các mặt bằng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Yêu cầu Hợp tác xã Cơ khí L giao trả các mặt bằng nhà, đất số 3, số 5 đường Phú H, số 43, số 45 đường Long H và số 01 Long H, Phường C, quận T cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Yêu cầu Hợp tác xã Cơ khí L trả tiền thuê các mặt bằng nhà đất nêu trên theo các quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giá cho thuê nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước sau khi nguyên đơn tính toán lại theo đúng các quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau: Tiền thuê tại 03 Phú H, Phường C, quận T từ tháng 9/2004 đến tháng 6/2020 là 2.500.719.000 đồng; số 05 Phú H, Phường C, quận T từ tháng 9/2004 đến tháng 6/2020 là 578.134.700 đồng; số 43 và số 45 Long H, Phường C, quận T từ tháng 9/2004 đến tháng 4/2019 là 1.745.093.350 đồng. Tổng cộng là 4.823.947.150 đồng.

3. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về đòi bồi thường giá trị kiến trúc, xây dựng trên các mặt bằng thuê thì nguyên đơn có ý kiến như sau: Không đồng ý yêu cầu đòi bồi thường giá trị kiến trúc, xây dựng trên các mặt bằng thuê.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Võ Xuân Trung trình bày:

Mặt bằng nhà, đất số 3-5 đường Phú H, Phường C, quận T; số 43-45 đường Long H, Phường C, quận T trước đây Hợp tác xã Cơ khí L được Ủy ban nhân dân quận T giao cho quản lý, sử dụng từ năm 1988. Mặt bằng số 01 đường

Long H, Phường C, quận T Hợp tác xã Cơ khí L được Ủy ban nhân dân quận T giao cho quản lý, sử dụng từ năm 1987. Đến năm 1993, khi Luật đất đai năm 1993 được ban hành thì Hợp tác xã chuyển qua thuê của Công ty Dịch vụ giao thông Đô thị Quận T (nay là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận T) và Hợp tác xã đã đóng tiền thuê hàng năm đến tháng 01/2007. Sau đó, Ủy ban nhân dân quận T có chủ trương thu hồi các mặt bằng trên nên Hợp tác xã không đóng tiền thuê nữa và các mặt bằng này để trống từ đó cho đến nay. Trong thời gian thuê, Hợp tác xã đã xin phép sửa chữa, xây dựng lại các mặt bằng trên (việc xây dựng, sửa chữa đã được Ủy ban nhân dân quận T, Kiến trúc sư trưởng Thành phố duyệt, cấp phép).

Vào năm 2004, khi Ủy ban nhân dân quận T có chủ trương thu hồi lại các mặt bằng nêu trên, Hợp tác xã đã có nhiều văn bản gửi Ủy ban nhân dân quận T cũng như các cơ quan chức năng của Thành phố đề nghị xem xét bồi thường công trình trên đất tại các mặt bằng này. Trong nhiều cuộc họp giữa Ủy ban nhân dân quận T và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận T, cùng các cơ quan chức năng của quận, Hợp tác xã đã đưa ra yêu cầu này. Ủy ban nhân dân quận T cũng đã thống nhất chủ trương là phải đền bù giá trị công trình trên đất cho Hợp tác xã. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận T cho rằng yêu cầu này phải đợi cơ quan có thẩm quyền là Sở Tài chính Thành phố và Ban Chỉ đạo 167 của Thành phố quyết định thì Ủy ban nhân dân quận T mới có tiền để đền bù. Từ đó đến nay, Hợp tác xã vẫn chưa nhận được sự trả lời của Ủy ban nhân dân quận T về việc giải quyết bồi thường công trình trên đất tại các mặt bằng thuê. Do đó, trước các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hợp tác xã Cơ khí L xác định:

1. Hợp tác xã Cơ khí L không đồng ý trả lại các mặt bằng thuê số 3 Phú H, số 5 Phú H, số 43-45 Long H và số 01 Long H, Phường C, quận T cho Công ty TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH quận T. Hợp tác xã chỉ đồng ý trả các mặt bằng thuê nói trên khi Công ty TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH quận T là đại diện chủ sở hữu bồi thường giá trị phần kiến trúc trên các mặt bằng trên là: 8.807.276.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 20375-13/CT-EXIMVAS.

2. Đối với yêu cầu thanh toán khoản nợ tiền thuê các mặt bằng nhà đất: số 3 Phú H, số 5 Phú H, số 43-45 Long H và số 01 Long H, Phường C, quận T tổng cộng là 4.608.794.400 đồng. Bị đơn không đồng ý trả vì từ năm 2007, Ủy ban nhân dân quận T đã có quyết định thu hồi mặt bằng, và từ thời điểm đó các bên không tiếp tục ký hợp đồng cho thuê mặt bằng. Bị đơn chỉ đồng ý trả tiền thuê mặt bằng 03 tháng có ký hợp đồng thuê với tổng số tiền 40.825.000 đồng theo đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn và chỉ đồng ý trả sau khi Bị đơn được đền bù giá trị công trình trên đất thuê từ nguyên đơn.

3. Đối với yêu cầu không đồng ý bồi thường giá trị kiến trúc, xây dựng trên các mặt bằng thuê của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến cụ thể như sau: Khi bị đơn thuê thì chỉ có công trình cấp 4, do vậy bị đơn đã xây dựng thêm các công trình trên đất để phục vụ cho công việc kinh doanh của bị đơn theo các Giấy phép xây dựng đã được cấp cho các mặt bằng thuê và hiện trạng đã được Tòa án thẩm định

tại chỗ. Trước đây tại các buổi làm việc với Ủy ban nhân dân quận T và nguyên đơn, thì nguyên đơn đã đồng ý sẽ bồi thường tổng giá trị trên đất khoảng hơn 5.267.630.640 đồng khi có phê quyết của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh theo Công văn 1469/UBND ngày 22/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận T. Việc liên doanh giữa bị đơn và Công ty TNHH Đ.K là vấn đề nội bộ giữa hai bên. Về vấn đề chuyển nhượng vốn 260.000 USD giữa hai bên đã xảy ra lâu, tuy nhiên bị đơn cho rằng số tiền chuyển nhượng này không chỉ là tiền giá trị nhà xưởng số 3-5 Phú H, số 43-45 Long H, Phường C, quận T. Bị đơn đề nghị Tòa án triệu tập Công ty TNHH Đ.K đến làm việc với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ về số tiền này. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn bồi thường giá trị phần kiến trúc trên các mặt bằng nhà đất nêu trên là: 8.807.276.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá số 20375-13/CT-EXIMVAS.

Bản án sơ thẩm số 13/2022/KDTM-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

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

- Buộc Hợp tác xã Cơ khí L giao trả các nhà, đất số 3 đường Phú H, số 5 đường Phú H, số 43-45 đường Long H, số 01 đường Long H, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Hiện trạng bàn giao nhà, đất theo Bản vẽ hiện trạng ngày 05/4/2019 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn, địa điểm số 3-5 Phú H và 43-45 Long H, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và Bản vẽ hiện trạng ngày 04/12/2020 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Sài Gòn, địa điểm 01 Long H, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Hợp tác xã Cơ khí L phải thanh toán tiền thuê nhà, đất còn thiếu tổng cộng 4.823.957.150 đồng (bốn tỷ tám trăm hai mươi ba triệu chín trăm năm mươi bảy ngàn một trăm năm mươi đồng) cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Hợp tác xã Cơ khí L về yêu cầu buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T thanh toán số tiền giá trị tài sản trên nhà, đất mà bị đơn đã xây dựng trên các mặt bằng nhà, đất đã thuê là 8.807.276.000 đồng (tám tỉ tám trăm lẻ bảy triệu hai trăm bảy mươi sáu ngàn đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Ngày 17/3/2022, bị đơn Hợp tác xã Cơ khí L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

Đại diện hợp pháp của Hợp tác xã Cơ khí L kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Dịch vụ công ích quận T đối với yêu cầu đòi số tiền thuê nhà là 4.823.957.150 đồng và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T trả tiền bồi thường công trình trên đất thuê là 8.807.276.000 đồng.

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; tuy nhiên tại cấp phúc thẩm nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thời hạn 30 ngày để di dời công trình và vật kiến trúc đã đầu tư xây dựng trên đất. Phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu gì đối với phần nhà cũ mà bị đơn đã tháo dỡ và sửa chữa lại, và nguyên đơn cũng không có nhu cầu sử dụng phần nhà và vật kiến trúc mà bị đơn đã sửa chữa xây dựng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại mặt bằng cho nguyên đơn và yêu cầu bị đơn thực hiện tháo dỡ các hạng mục công trình mà bị đơn đã thực hiện xây dựng và sửa chữa trong thời hạn 30 ngày.

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 tổng 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 nguyên đơn, bị đơn, 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 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đối với phần nhà trên đất, do nguyên đơn không yêu cầu giữ nguyên chỉ cần trả lại hiện trạng đất trống, do đó điều chỉnh lại việc giao nhà đất cho bị đơn.

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 tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe 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 07/03/2022, Tòa án nhân dân quận T đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 13/2022/KDTM-ST ngày 07/3/2022. Ngày 17/3/2022, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ theo qui định tại Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn luật định, nên hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án nguyên đơn

khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, tài sản và bị đơn đều ở Quận T, do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân quận T có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm.

Do có kháng cáo của bị đơn nên căn cứ theo qui định tại điểm b Khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo của Hợp tác xã Cơ khí L đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Dịch vụ công ích quận T, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn số tiền xây dựng trên đất:

[3.1] Xét việc Công ty Dịch vụ công ích quận T yêu cầu Hợp tác xã Cơ Khí hoàn trả lại các mặt bằng nhà đất số 03, 05 đường Phú H, số 01; số 43 – 45 đường Long H, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ các Quyết định xác lập sở hữu nhà nước số 38841/QĐ-UB ngày 30/8/1994; Quyết định số 38854/QĐ-UB ngày 30/8/1994; Quyết định số 57647/QĐ-UB ngày 14/01/1995 và Quyết định số 64322/QĐ-UB ngày 02/6/1995 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì thể hiện những căn nhà nêu trên đều thuộc quyền sở hữu nhà nước. Đồng thời tại các hợp đồng thuê nhà được ký kết và tại các biên bản làm việc giữa hai bên Công ty dịch vụ Công ích quận T và Hợp tác xã Cơ khí L thì thể hiện việc Công ty Dịch vụ công ích quận T yêu cầu Hợp tác xã Cơ Khí giao trả lại các mặt bằng là có căn cứ. Hợp tác xã Cơ Khí chỉ đồng ý giao trả mặt bằng đã thuê khi Công ty Dịch vụ công ích quận T bồi thường phần giá trị xây dựng cho Hợp tác xã Cơ Khí, việc Hợp tác xã Cơ Khí lấy lý do Công ty Dịch vụ công ích quận T không chịu thực hiện việc đền bù phần giá trị xây dựng cho Hợp tác xã Cơ Khí nên bị đơn không đồng ý hoàn trả lại mặt bằng khi nguyên đơn chưa thực hiện bồi thường là trái qui định pháp luật.

Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận hai bên thống nhất thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà, Ủy ban nhân dân quận T đã ra Quyết định thu hồi số 04/QĐ-UB và 05/QĐ-UB về việc thu hồi mặt bằng, và thông báo trong thời gian 03 tháng phải di dời và không gia hạn hợp đồng thuê nhà. Như vậy, nguyên đơn đã thực hiện thông báo cho bị đơn biết thời hạn thu hồi nhà, nhưng phía bị đơn vẫn không bàn giao mặt bằng, không thực hiện việc chấm dứt hợp đồng là lỗi của bị đơn. Tại Điều 474 Bộ luật dân sự năm 2015 qui định về thời hạn thuê:

“1. Thời hạn thuê do các bên thỏa thuận, nếu không có thỏa thuận thì xác định theo mục đích thuê.

2. Trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý.”

Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại mặt bằng là hoàn toàn có căn cứ, nguyên đơn đã thông báo bàn giao mặt bằng mà bị đơn không thực

hiện là lỗi của bị đơn. Căn cứ Khoản 1 Điều 131; điểm b, e Khoản 1, Khoản 2 Điều 84 Luật nhà ở thì Hợp tác xã Cơ Khí phải giao trả lại nhà ở cho cơ quan đơn vị được giao quản lý nhà ở. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với qui định pháp luật. Do đó, buộc Hợp tác xã Cơ khí phải giao trả lại mặt bằng thuê cho Công ty dịch vụ Công ích quận T.

[3.2] Xét việc bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc nguyên đơn đòi bị đơn phải thanh toán số tiền thuê nhà, đất từ tháng 09/2004 đến tháng 4/2019 là 4.823.947.150 đồng.

Theo các biên bản và các tài liệu trong hồ sơ và lời thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa thì từ thời điểm Ủy ban nhân dân quận T ban hành Quyết định thu hồi số 04/QĐ-UB và 05/QĐ-UB ngày 03/9/2004 đến trước ngày 23/01/2007 thì giữa hai bên không ký tiếp hợp đồng thuê nhà nữa, Hợp tác xã Cơ khí L thực tế vẫn còn quản lý sử dụng mặt bằng thuê, không giao trả lại mặt bằng cho Công ty dịch vụ Công ích quận T.

Tại Khoản 4 Điều 482 Bộ luật dân sự qui định về việc trả lại tài sản thuê như sau: *“Khi bên thuê trả lại tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại....”*. Như vậy, việc Hợp tác xã Cơ Khí mặc dù đã được Công ty Dịch vụ công ích quận T yêu cầu hoàn trả lại tài sản thuê là nhà và đất đã cho thuê, nhưng bên phía Hợp tác xã vẫn không hoàn trả thì phải tiếp tục trả tiền thuê nhà. Về giá thuê nhà thì nhà và đất cho thuê là nhà thuộc sở hữu nhà nước do đó căn cứ Khoản 1 Điều 129 Luật Nhà ở qui định: *“trường hợp nhà nước có qui định về giá thuê nhà ở thì các bên phải thực hiện theo qui định đó”* .

Công ty dịch vụ Công ích quận T yêu cầu Hợp tác xã Cơ Khí thanh toán số tiền thuê nhà cho Công ty Dịch vụ công ích quận T trong thời gian còn chưa hoàn trả lại tài sản thuê căn cứ theo bảng giá thuê nhà đất của nhà nước qui định, đồng thời căn cứ Quyết định số 95/2005/QĐ-UBND ngày 13/6/2005 về giá biểu thuê nhà thuộc diện nhà nước quản lý tại TP. Hồ Chí Minh theo bảng giá qui định cụ thể là từ tháng 09/2004 đến tháng 4/2019 là 4.823.947.150 đồng là hoàn toàn có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn là đúng do đó không có cơ sở xem xét kháng cáo này của bị đơn.

Đối với việc bị đơn kháng cáo cho rằng đã hết thời hiệu đòi tiền thuê nhà, do đó không chấp nhận trả số tiền thuê nhà nêu trên. Xét thấy, từ sau khi có quyết định thu hồi nhà thì giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù không tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà nữa, và Công ty dịch vụ Công ích Quận T đã nhiều lần làm việc với Hợp tác xã Cơ khí yêu cầu hoàn trả lại mặt bằng và yêu cầu hoàn trả tiền thuê nhà, nhưng thực tế thì Hợp tác xã Cơ Khí vẫn tiếp tục sử dụng và kinh doanh trên phần nhà đất đã thuê của Hợp tác xã, nên bị đơn kháng cáo không chấp nhận thanh toán tiền thuê nhà, với lý do đã hết thời hiệu đề đòi tiền thuê nhà là không có căn cứ. Tuy giữa hai bên không tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà, nhưng các bên có thương lượng với nhau để bị đơn tiếp tục sử dụng phần nhà đất đang thuê. Mặt khác phần nhà đất này Hợp tác xã Cơ Khí thực tế vẫn quản lý sử dụng và chưa hoàn trả cho Công ty dịch vụ công ích Quận T, do đó trường

hợp này không thuộc trường hợp áp dụng thời hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ.

[3.3] Đối với yêu cầu đòi bồi thường tiền giá trị xây dựng trên phần đất thuê của Hợp tác xã Cơ Khí L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Giấy phép sửa chữa nhà số 25 ngày 12/11/1985; giấy phép số 577 ngày 31/10/1986, khi cấp phép sửa chữa xây dựng thì Ủy ban nhân dân quận T đã ghi rõ phần kinh phí sửa chữa chủ hộ tự lo liệu, sau này không thanh toán lại với nhà nước. Do đó, nay bị đơn kháng cáo yêu cầu hoàn trả phần chi phí xây dựng là không có cơ sở nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ. Tại điểm c Khoản 2 Điều 43, Điều 38 Luật Đất đai năm 2003; Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 về việc bồi thường và hỗ trợ trên đất thu hồi đã quy định “ ... *Đối với công trình trên đất được bên thuê xây dựng hoặc sửa chữa cải tạo, thuộc quyền sở hữu của bên thuê thì bên thuê có trách nhiệm thanh lý tháo dỡ trước khi trả mặt bằng cho Nhà nước*”. Do đó việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn bồi thường phần tiền giá trị xây dựng trên đất thuê là không có căn cứ, do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là hoàn toàn có cơ sở, nên Hội đồng xét xử giữ nguyên phần này, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý cho bị đơn thời hạn 30 ngày để di dời công trình và vật kiến trúc đã đầu tư xây dựng trên đất. Phía nguyên đơn cũng không có yêu cầu gì đối với phần nhà cũ mà bị đơn đã tháo dỡ và sửa chữa lại, và nguyên đơn cũng không có nhu cầu sử dụng phần nhà và vật kiến trúc mà bị đơn đã sửa chữa xây dựng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại mặt bằng cho nguyên đơn và yêu cầu bị đơn thực hiện tháo dỡ các hạng mục công trình mà bị đơn đã thực hiện xây dựng và sửa chữa trong thời hạn 30 ngày. Xét thấy, yêu cầu này là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật, đồng thời có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu.

Xét thấy, do tình tiết này mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, vì vậy cần sửa lại bản án sơ thẩm về phần giao nhà. Các phần khác của bản án giữ nguyên. Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong trường hợp này.

[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 y án sơ thẩm, chỉ điều chỉnh phần giao nhà. 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 phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu tiền án phí phúc thẩm .

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng. Trừ vào phiếu thu ngày 16/4/2021, Hợp tác xã Cơ khí L đã nộp đủ.

Vì lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 273, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 472, Điều 474; khoản 4 Điều 482, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 84, khoản 1 Điều 129, khoản 1 Điều 131 Luật Nhà ở 2014;
- Điểm c khoản 2 Điều 43, khoản 10 Điều 38 Luật đất đai năm 2003;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;
- Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hợp tác xã Cơ khí L. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 13/2022/KDTM-ST ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án cụ thể như sau :

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T:

1.1. Chấm dứt các hợp đồng thuê nhà số 3 Phú H, số 5 Phú H, số 43-45 Long H, Phường C, quận T giữa Hợp tác xã cơ khí L với Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T.

1.2. Buộc Hợp tác xã Cơ khí L tháo dỡ toàn bộ tài sản và công trình trên đất, giao trả mặt bằng (mặt bằng trống) các nhà, đất số 3 đường Phú H, số 5 đường Phú H, số 43-45 đường Long H, số 01 đường Long H, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Hợp tác xã Cơ khí L phải thanh toán tiền thuê nhà, đất còn thiếu tổng cộng 4.823.957.150 đồng (Bốn tỷ tám trăm hai mươi ba triệu chín trăm năm mươi bảy ngàn một trăm năm mươi đồng) cho Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Hợp tác xã Cơ khí L về yêu cầu buộc Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ Công ích quận T thanh toán số tiền giá trị tài sản vật kiến trúc trên nhà, đất mà bị đơn đã xây dựng trên các mặt bằng nhà, đất đã thuê là 8.807.276.000 đồng (Tám tỉ tám trăm lẻ bảy triệu hai trăm bảy mươi sáu ngàn đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Hợp tác xã Cơ khí L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 15.000.000 đồng, trừ vào phiếu thu Hợp tác xã Cơ khí L đã nộp ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân quận T.

Hợp tác xã Cơ khí L phải chịu án phí sơ thẩm là 229.631.223 (Hai trăm hai mươi chín triệu sáu trăm ba mươi một ngàn hai trăm hai mươi ba đồng) cần trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 58.403.638 (Năm mươi tám triệu bốn trăm lẻ ba ngàn sáu trăm ba mươi tám đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0068338 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Hợp tác xã Cơ khí L còn phải chịu án phí là 171.227.585 đồng (Một trăm bảy mươi một triệu hai trăm hai mươi bảy ngàn năm trăm tám mươi lăm đồng).

Hoàn lại cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích quận T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.304.610 đồng (Năm mươi bảy triệu ba trăm lẻ bốn ngàn sáu trăm mười đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0016517 ngày 18/6/2020 và Biên lai thu tiền số AA/2019/0068137 ngày 11/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Thi hành toàn bộ bản án tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Hợp tác xã Cơ khí L phải chịu án phí phúc thẩm 2.000.000 (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0031144 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T ;
- Đường sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Tuyết Trinh