

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2023/KDTM-PT
Ngày 29-3-2023
V/v tranh chấp về Hợp đồng
thuê tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương
Bà Vũ Thị Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2022/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2022/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận G, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2023 và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 06/TB-TA ngày 16 tháng 3 năm 2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên A (viết tắt là Công ty A); địa chỉ: Số 24 đường C, quận D, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

+ Ông Chu Ngọc A1, chức vụ: Chủ tịch Công ty, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

+ Ông Đỗ Văn A2, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc và bà Nguyễn Thị Bích A3, chức vụ: Nhân viên phòng A, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 30/UQ-QL&KDN ngày 15/12/2022); bà Nguyễn Thị Minh A4, chức

vụ: Trưởng phòng A, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền bổ sung số 13/UQ-QL&KDN ngày 29/3/2023); đều có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần B, chi nhánh Hải Phòng (viết tắt là Công ty B); địa chỉ trụ sở: Số 41 (số 21 cũ) đường E, phường F, quận G, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị Bích B1; trú tại: Số 9/16 đường H, phường I, quận K, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 93/2022/UQ-TGD ngày 23/6/2022); có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là Công ty TNHH MTV A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2022, quan điểm trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Công ty A trình bày:

Nhà số 41 (số 21 cũ) đường E, phường F, quận G, thành phố Hải Phòng (viết tắt là nhà số 41 đường E) là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu, Công ty A là đơn vị có chức năng quản lý vận hành được Đại diện chủ sở hữu giao ký Hợp đồng số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 cho Chi nhánh Công ty Cổ phần B tại Hải Phòng thuê sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ. Tổng diện tích nhà 187,9m²; trên khuôn viên đất diện tích 570,0 m² tại vị trí mặt đường phố E; thời hạn thuê nhà theo Hợp đồng là 02 năm kể từ ngày 02/05/2018 đến ngày 02/05/2020.

Tuy nhiên, ngày 15/10/2018 UBND thành phố Hải Phòng có Công văn số 4800/VP-TC về việc thực hiện bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quỹ nhà thuộc sở hữu nhà nước cho thuê sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh dịch vụ. Theo đó UBND thành phố yêu cầu Công ty A rà soát, sớm gửi thông báo tới các đơn vị thuê nhà về việc không tiếp tục gia hạn Hợp đồng thuê nhà (chấm dứt Hợp đồng). Căn cứ chỉ đạo trên của Đại diện chủ sở hữu, Công ty A đã có Thông báo số 259/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020 về việc không ký đổi, không gia hạn hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước tại số 41 đường E đối với Công ty B.

Ngày 03/6/2021 UBND thành phố Hải Phòng có Công văn số 3592/UBND-DN về việc “*Thu hồi nhà của nhà nước đang cho thuê và khởi kiện đòi nhà*”. Ngày 12/07/2021, Công ty A có tiếp tục có Thông báo số 295/TB-QL&KDN về việc bàn giao nhà và thanh toán tiền thuê nhà/tiền sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước để sản xuất kinh doanh, dịch vụ. Theo đó, Công ty A yêu cầu Công ty B có trách nhiệm bàn giao nhà thuê trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Tuy nhiên, Công ty B không thực hiện việc bàn giao nhà như ấn định tại Thông báo mà tiếp tục sử dụng nhà cho đến nay.

Việc Công ty B không bàn giao toàn bộ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước không những ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty A mà còn ảnh hưởng tới các chỉ đạo chung của UBND thành phố Hải Phòng.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, thực hiện nghiêm các chủ trương của UBND thành phố Hải Phòng, Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc Công ty B bàn giao trả lại toàn bộ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại nhà số 41 đường E cho Công ty A quản lý theo quy định.

2. Buộc Công ty B có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà theo Hợp đồng đến thời điểm xét xử sơ thẩm do chưa thực hiện việc bàn giao nhà theo yêu cầu.

Trong yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, tại các phiên hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn Công ty B trình bày:

Công ty A và Công ty B có ký Hợp đồng số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 về việc thuê nhà số 41 đường Võ Thị Sáu sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ.

Tổng diện tích nhà 187,9m²; trên khuôn viên đất diện tích 570,0 m² tại vị trí mặt đường phố E; thời hạn thuê nhà theo Hợp đồng là 02 năm kể từ ngày 02/05/2018 đến ngày 02/05/2020. Quan điểm của Công ty B như sau:

- Đối với yêu cầu đòi nhà của nguyên đơn, Công ty B luôn chấp hành chủ trương của thành phố cũng như các quy định của pháp luật. Công ty B tự nguyện bàn giao lại nhà đất cho Công ty A theo hợp đồng đã ký kết khi có quyết định của Tòa án.

- Thực trạng tài sản khi Công ty B thuê thì gần như đã hư hỏng hết, Ngõ 2 là nhà để xe đã bị phá đi từ trước thời điểm ký Hợp đồng thuê nhà. Sau khi được bàn giao khoảng năm 2000, Công ty B đã buộc phải xây dựng mới ngôi 2 là ngôi nhà 02 tầng kết cấu bê tông cốt thép, mái lợp tôn mạ màu, khu vệ sinh, bếp và kho tầng 1, sân lát gạch...thì mới đảm bảo được việc phục vụ sản xuất kinh doanh. Việc sửa chữa và xây dựng ngôi 2 là trách nhiệm của bên cho thuê nhưng bên cho thuê là Công ty A không xây sửa và cũng không có ý kiến gì. Trường hợp Công ty A lấy lại nhà đất theo hợp đồng, trong đó có ngôi 2 nhà 2 tầng là tài sản của Công ty B thì phải trả cho Công ty B số tiền tương ứng với giá trị thực tế của ngôi nhà.

- Về tiền thuê nhà: Sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà, Công ty B luôn thực hiện nghiêm chỉnh nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hết tháng 7/2022; từ tháng 8/2022 Công ty B chỉ sắp xếp nơi làm việc, không sử dụng nhà thuê số 41 nữa nên đề nghị Công ty A không thu tiền thuê từ tháng 8/2022 đến khi bàn giao nhà.

- Công ty B vẫn đang có nhu cầu sử dụng để làm địa điểm kinh doanh nên Công ty có nguyện vọng mong muốn Công ty A sẽ cho Công ty thuê lại. Trong trường hợp

Nhà nước có chủ trương bán thì Công ty B đề nghị được ưu tiên mua theo quy định của pháp luật.

- Hỗ trợ kinh phí di dời tài sản cho Công ty B khi trả lại nhà số 41 đường E bao gồm chi phí tháo dỡ, bốc xếp, vận chuyển, lắp đặt, thuê cầu thiết bị vật tư, theo hợp đồng vận chuyển số 2309/2022/HĐKT ngày 23/9/2022 là 147.960.000 đồng

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 13/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận G, thành phố Hải Phòng đã: Căn cứ Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144, 147, 164, 165, 166, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 4 Điều 422; khoản 3 Điều 428; các điều 398, 401, 472, 474, 481, 482, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào các điều 17, 18, 29, 30 Luật Kinh doanh bất động sản; Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A:

- Buộc Công ty Cổ phần B có trách nhiệm bàn giao, trả lại nhà số 41 (số cũ 21) đường E, phường F, quận G, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A quản lý theo quy định của pháp luật.

[tài sản thuê bao gồm diện tích đất là 570 m²; diện tích nhà thuê là 187,9 m² (ngôi 1 là một nửa tầng 1 và toàn bộ tầng 2 của nhà Pháp cổ; ngôi 2 là nhà 02 tầng 224,8 m² kết cấu bê tông cốt thép, khu nhà bếp 6,3 m² và sân 25,3 m²); theo hợp đồng thuê nhà số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018. (có bản vẽ kèm theo).

- Buộc Công ty Cổ phần B thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A số tiền thuê nhà còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2022 là: 39.367.622 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần B đối với nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A về việc:

- Trong trường hợp bàn giao nhà, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần B số tiền tương ứng với giá trị còn lại của ngôi 2 là nhà 02 tầng 224,8m² là 286.762.000 đồng;

- Công ty A có trách nhiệm thanh toán tiền hỗ trợ cho Công ty Cổ phần B khi trả lại nhà số 41 đường E, gồm chi phí di dời, cầu, vận chuyển theo hợp đồng vận chuyển số 2309/2022/HĐKT ngày 23/9/2022 là 147.960.000 đồng.

- Công ty A phải hoàn trả lại Công ty Cổ phần B 5.000.000 đồng chi phí tố tụng.

Tổng cộng là: 439.722.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/10/2022, Tòa án nhân dân quận G đã nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn là Công ty A đề ngày 15/10/2022. Kháng cáo của nguyên đơn là quá hạn luật định. Ngày 07/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã mở phiên họp xét kháng cáo quá hạn và ra Quyết định số 01/2022/QĐ-PT chấp nhận việc kháng cáo quá hạn.

Nội dung kháng cáo của nguyên đơn: Bản án số 13/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận G không xem xét khách quan, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường giá trị vật kiến trúc đầu tư trên đất và hỗ trợ chi phí di dời tới địa điểm khác cho bị đơn tại địa chỉ nhà số 41 (cũ 21) đường E, phường F, quận G, thành phố Hải Phòng.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như đã trình bày tại đơn kháng cáo, không đồng ý việc hỗ trợ chi phí di dời do Công ty A đã nhiều lần thông báo yêu cầu Công ty B bàn giao nhà nhưng Công ty B chưa bàn giao; việc hỗ trợ kinh phí di dời không phải là trách nhiệm của Công ty A. Về việc bồi thường giá trị vật kiến trúc đầu tư trên đất còn lại, nguyên đơn cũng không đồng ý bởi nếu Công ty B đề nghị bồi thường thì phải chứng minh được tài sản là của mình, phải cung cấp tài liệu về việc thoái vốn Nhà nước và là tài sản của Công ty B; mặt khác, việc xây dựng ngôi 2 là vượt ngoài phạm vi xây dựng theo Giấy phép xây dựng đã được cấp.

- Bị đơn cung cấp thêm bản sao Giấy phép xây dựng số 01/SXD ngày 06/7/1990 và không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng cáo:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét lý do kháng cáo của nguyên đơn đối với Bản án số 13/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận G:

+ Về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là buộc nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty B số tiền tương ứng với giá trị còn lại của ngôi 2 là nhà 02 tầng 224,8m² là 286.762.000 đồng: Yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê nhà, Công ty B luôn tuân thủ các điều khoản trong hợp đồng. Công ty B đã nhiều lần sửa chữa, nâng cấp ngôi nhà (ngôi 2) để đảm bảo an toàn và đáp ứng nhu cầu công việc và đúng mục đích thuê nhà. Quá trình thuê nhà kéo dài, bên cho thuê biết việc xây dựng, sửa chữa, cải tạo này nhưng không có ý kiến gì. Do đó khi buộc phải trả lại tài sản thuê theo Hợp đồng số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 cũng cần thiết buộc Công ty A phải trả số tiền tương ứng với giá trị còn lại của ngôi 2 là nhà 02 tầng 224,8 m², theo định giá của Hội đồng định giá tài sản quận G thì giá trị xây mới là 955.871.749 đồng; giá trị hao mòn là 669.110.224 đồng; giá trị còn lại là 286.762.000 đồng mới đảm bảo lẽ công bằng và sự hài hoà lợi ích giữa nhà nước và doanh nghiệp. Do đó Bản án sơ thẩm số chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

+ Về việc chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là buộc nguyên đơn phải thanh tiền hỗ trợ cho Công ty Cổ phần B khi trả lại nhà số 41 đường E, gồm chi phí di dời, cầu, vận chuyển theo hợp đồng vận chuyển số 2309/2022/HĐKT ngày 23/9/2022 là 147.960.000 đồng: Nhận thấy yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn là có căn cứ, bởi lẽ Hợp đồng số 37 được ký kết giữa các bên không quy định vấn đề này, các bên cũng không có thỏa thuận khác. Mặt khác pháp luật hiện hành cũng không quy định bên thuê nhà được hỗ trợ chi phí di dời khi phải di chuyển, không còn sử dụng nhà thuê. Do đó Bản án sơ thẩm chấp nhận phần yêu cầu phản tố này của bị đơn là chưa đảm bảo tính có căn cứ.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm số 13/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận G về phần yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán chi phí di dời cho bị đơn, theo hướng: Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu nguyên đơn thanh toán 147.960.000 đồng chi phí di dời. Sửa phần án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 14.338.100 đồng (5% số tiền 286.762.000 đồng (tiền xây dựng, sửa chữa, cải tạo ngôi nhà)). Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm: 3.000.000 đồng (không giá ngạch đối với yêu cầu trả nhà) + 3.000.000 đồng (số tiền thuê nhà 39.367.622 đồng) + 7.398.000 đồng (5% số tiền 147.960.000 đồng). Các nội dung khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên. Về án phí phúc thẩm: Công ty A không phải chịu án phí phúc thẩm do được chấp nhận một phần kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của

đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản (là nhà, đất) và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G, thành phố Hải Phòng theo điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2] Xét việc nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn giá trị vật kiến trúc đầu tư trên đất:

[3] Công ty A cho Công ty Cổ phần B thuê nhà số 41 (cũ 21) Đường E, phường F, quận G, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê nhà số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018, mục đích làm cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ. Tổng diện tích nhà 187,9m²; trên khuôn viên đất diện tích 570,0 m² tại vị trí mặt đường phố E; thời hạn thuê nhà theo Hợp đồng là 02 năm kể từ ngày 02/05/2018 đến ngày 02/05/2020. Theo điểm b khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng quy định về nghĩa vụ của bên cho thuê nhà: *“Có nghĩa vụ sửa chữa, bảo dưỡng khi nhà bị hư hỏng, gây nguy hiểm để đảm bảo an toàn cho bên thuê nhà nếu những hư hỏng, nguy hiểm của nhà không do Bên thuê nhà, người sử dụng nhà hợp pháp gây ra”*. Đồng thời theo khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng cũng có quy định về quyền và nghĩa vụ của bên thuê nhà, trong đó: *“được quyền đề nghị bên cho thuê nhà sửa chữa trong trường hợp nhà bị hư hỏng, nguy hiểm mà không do lỗi của mình hay người sử dụng nhà hợp pháp gây ra”*; *“...trong trường hợp muốn lắp đặt thêm các thiết bị, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp nhà thuê phải được sự đồng ý của bên cho thuê nhà và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...”*. Hợp đồng thuê nhà số 37/2018/HĐTN thể hiện nhà cho thuê gồm 02 ngôi, ngôi 1 02 tầng, ngôi 2 tầng 1 ngôi 2 tầng (bên thuê đã cải tạo thành 2 tầng).

[4] Theo hồ sơ thẩm định giá, lời khai của các đương sự và tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tầng 01 ngôi 2 được xây dựng từ năm 1990, tầng 02 ngôi 2 được xây dựng từ năm 2001 và đều do Công ty B xây dựng. Đối với tầng 01 được xây dựng năm 1990, theo Giấy phép xây dựng số 01/SXD ngày 06/7/1990, Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng đã cho phép Công ty A được xây dựng cải tạo nhà ga ra ô tô 1 tầng trên vị trí nhà 1 tầng đã xuống cấp phía sau nhà chính 2 tầng số 21 đường E (diện tích 72,55m²), theo đó việc xây dựng tầng 01 của Công ty B đã được sự đồng ý của Công ty A và đã được Sở Xây dựng chấp nhận việc xây dựng và cải tạo nên phù hợp với thỏa thuận và được chấp nhận. Đối với tầng 02, sân và bếp của ngôi nhà được xây dựng, cải tạo năm 2001. Theo Hợp đồng thuê nhà số 200/HĐTN ngày 04/7/2000 được ký kết giữa Công ty A và Xí nghiệp P (nay là Công ty B) về việc cho thuê nhà số 21 đường E thể hiện ngôi 02 chỉ có 01 tầng; đến Hợp đồng thuê nhà số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 đã thể hiện ngôi 02 có

02 tầng; việc xây dựng của Công ty B được thực hiện từ trước khi các bên ký Hợp đồng số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 và Công ty A đã biết việc xây dựng nhưng không có ý kiến phản đối và vẫn thực hiện việc ký hợp đồng lại với Công ty B.

[5] Tại thời điểm Công ty B phải trả nhà cho Công ty A thì căn nhà số 41 (cũ 21) đường E vẫn đang sử dụng được. Sau khi Công ty A tiếp nhận lại vẫn có thể tiếp tục cho thuê hoặc sử dụng vào mục đích khác... căn nhà Công ty B đã đầu tư, sửa chữa nên phải bồi thường cho Công ty B giá trị còn lại của ngôi nhà như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Về việc nguyên đơn phải hỗ trợ khoản trợ tiền chi phí di dời cho bị đơn tới địa điểm khác:

[7] Hợp đồng thuê nhà số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 giữa Công ty A và Công ty B có thời hạn 02 năm, đã hết hạn từ ngày 02/05/2020, sau khi kết thúc hợp đồng, các bên không ký gia hạn hợp đồng. Thực hiện chủ trương của UBND thành phố, Công ty A đã có thông báo cho Công ty B về việc không tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê nhà và chấm dứt hợp đồng theo các Thông báo số 259/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020 về việc không gia hạn hợp đồng, Thông báo số 295/TB-QL&KDN ngày 12/07/2021 về việc bàn giao nhà và thanh toán tiền thuê nhà. Tuy nhiên, đến ngày 23/9/2022, Công ty B mới thực hiện việc ký Hợp đồng vận chuyển số 2309/2022/HĐKT để di dời tài sản khi trả lại nhà số 41 đường E. Xét thấy, việc yêu cầu Công ty B trả lại nhà và di dời tài sản đã được Công ty A thông báo từ năm 2020 nhưng Công ty B không thực hiện ngay theo Hợp đồng mà tiếp tục sử dụng đến tháng 9/2022. Mặt khác, theo Hợp đồng không có thỏa thuận về việc Công ty A phải thực hiện việc hỗ trợ kinh phí di dời khi chấm dứt hợp đồng. Theo Công văn số 3592/UBND-DN ngày 03/6/2021 của UBND thành phố Hải Phòng về việc thu hồi nhà của Nhà nước đang cho thuê và khởi kiện đòi nhà, UBND thành phố cũng không có chủ trương và chỉ đạo Công ty A tạm ứng kinh phí để hỗ trợ việc di dời tài sản của người thuê nhà. Do đó, Công ty A không có nghĩa vụ phải hỗ trợ thanh toán kinh phí di dời tài sản cho Công ty B khi trả lại nhà. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định chi phí di dời tài sản là chi phí thực tế, hợp lý đúng chính sách pháp luật là chưa phù hợp với thỏa thuận của các bên và chính sách của UBND thành phố nên cần sửa án sơ thẩm về việc hỗ trợ kinh phí di dời.

[8] Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không buộc Công ty A phải chịu chi phí hỗ trợ di dời tài sản theo yêu cầu của Công ty B. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo được giữ nguyên. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[9] - Về án phí kinh doanh thương mại và chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

[10.1] Bị đơn là Công ty B phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, vì vậy Công ty B phải chịu số tiền 3.000.000 đồng đối với yêu cầu đòi lại nhà và 3.000.000 đồng đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà. Ngoài ra, Công ty B còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, số tiền là 7.398.000 đồng. Tổng số tiền án phí sơ thẩm Công ty B phải chịu là: 3.000.000 đồng + 3.000.000 đồng + 7.398.000 đồng = 13.398.000 đồng.

[10.2] Nguyên đơn là Công ty A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận, số tiền nguyên đơn phải chịu là 14.338.100 đồng.

[11] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[12] Về chi phí tố tụng khác: Công ty A phải chịu chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Do Công ty A đã đóng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng; Công ty B đã đóng tạm ứng chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng nên Công ty A còn phải hoàn trả Công ty B 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 200, Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 422; khoản 3 Điều 428; Điều 398, Điều 401, Điều 472, Điều 474, Điều 481, Điều 482, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 17, Điều 18, Điều 29, Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A sửa Bản án sơ thẩm; cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A:

- Buộc Công ty Cổ phần B trả lại nhà số 41 (số cũ 21) đường E, phường F,

quận G, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A theo hợp đồng thuê nhà số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 [tài sản thuê bao gồm diện tích đất là 570 m²; diện tích nhà thuê là 187,9 m² (ngôi 1 là một nửa tầng 1 và toàn bộ tầng 2 của nhà Pháp cổ; ngôi 2 là nhà 02 tầng 224,8 m² kết cấu bê tông cốt thép, khu nhà bếp 6,3 m² và sân 25,3 m²)]; theo hợp đồng thuê nhà số 37/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 (có bản vẽ kèm theo hợp đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần B thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A số tiền thuê nhà còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2022 là 39.367.622 (ba mươi chín triệu ba trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm hai mươi hai) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần B đối với nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A, cụ thể:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A phải trả cho Công ty Cổ phần B số tiền tương ứng với giá trị còn lại của ngôi 2 là nhà 02 tầng 224,8m² là 286.762.000 (hai trăm tám mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn) đồng;

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty Cổ phần B đối với nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A về việc: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A có trách nhiệm thanh toán tiền hỗ trợ cho Công ty Cổ phần B khi trả lại nhà số 41 (số cũ 21) Võ Thị Sáu, gồm chi phí di dời, cầu, vận chuyển theo hợp đồng vận chuyển số 2309/2022/HĐKT ngày 23/9/2022 là 147.960.000 (một trăm bốn mươi bảy triệu chín trăm sáu mươi ngàn) đồng.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Sau khi đã tính toán và đối trừ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A còn phải trả Công ty Cổ phần B số tiền 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Đối với các khoản tiền nêu trên nguyên đơn phải trả bị đơn, thì kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH MTV A phải nộp 14.338.100 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006651 ngày 05/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Công ty TNHH MTV A còn phải nộp số tiền 14.038.100 đồng.

Công ty Cổ phần B phải nộp 13.398.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006698 ngày 05/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Công ty Cổ phần B còn phải nộp số tiền 13.098.000 đồng

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty TNHH MTV A không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, trả lại Công ty số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006773 ngày 25/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, nhưng được tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

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 thoả 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 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:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Ngô Quyền;
- TAND quận Ngô Quyền;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Vũ Thị Thu Hà