

**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: 07/2023/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: Ông Cấn Mạnh Cường - 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 26/2022/TLPT-KDTM ngày 07 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2022/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 05/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2023 và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số 05/TB-TA ngày 16 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng (viết tắt là Công ty KDN); địa chỉ: Số 24 PBC, quận HB, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

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

+ Ông Đỗ Văn N, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc và bà Nguyễn Thị Bích N1, chức vụ: Nhân viên phòng Quản lý nhà, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 29/UQ-QL&KDN ngày 15/12/2022); bà Nguyễn Thị Minh P,

chức vụ: Trưởng phòng Quản lý Nhà, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền bổ sung số 12/UQ-QL&KDN ngày 29/3/2023); đều có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Vận tải Ô (viết tắt là Công ty Ô); địa chỉ trụ sở: Số 21 đường S, phường MT, quận NQ, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

+ Ông Lê Văn M, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

+ Ông Vũ Văn N; địa chỉ: Số 20/401 Lán Bè, phường Lam Sơn, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền số 1605/GUQ/HĐ-SLF ngày 16/5/2022); có mặt

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là Công ty TNHH MTV Quản lý và KDN Hải Phòng; bị đơn là Công ty Cổ phần Vận tải Ô.

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, nguyên đơn Công ty KDN trình bày:

Nhà số 21 S, phường MT, quận NQ, thành phố Hải Phòng (viết tắt là nhà số 21 S) 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 KDN là đơn vị có chức năng quản lý vận hành được đại diện chủ sở hữu giao ký Hợp đồng số 20/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 cho Công ty cổ phần Vận tải Ô tại Hải Phòng thuê sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ.

Tổng diện tích nhà cho thuê là 87,5m² (gồm 02 ngôi) trên diện tích đất khuôn viên là 258,4m² tại vị trí mặt đường phố S, phường MT, quận NQ; thời hạn thuê nhà theo Hợp đồng là 02 năm kể từ ngày 02/05/2018 đến ngày 02/05/2020.

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 KDN 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 KDN 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 21 S đối với Công ty Ô.

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”. Theo

đó, ngày 12/07/2021, Công ty KDN 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 KDN yêu cầu Công ty Ô có trách nhiệm bàn giao nhà thuê trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Tuy nhiên, Công ty Ô không thực hiện việc bàn giao nhà như ấn định tại Thông báo mà tiếp tục sử dụng nhà cho đến nay.

Tuy nhiên, Công ty Ô không thực hiện việc bàn giao nhà như ấn định tại các thông báo trên, tiếp tục sử dụng nhà đến 26/7/2021 mới có Công văn số 28/CV-CT và Công văn số 39/CV-CT ngày 10/8/2021 về việc bàn giao nhà thuê lần thứ 2 gửi Công ty KDN để đề nghị được giao trả lại một phần nhà thuê (trả lại ngôi 1 nhà thuê và đề nghị giữ lại ngôi thứ 2 là nhà tự xây dựng trong khuôn viên). Tại buổi làm việc về việc bàn giao nhà thuê tại 21 S ngày 18/8/2021, Bên thuê nhà tiếp tục đề nghị được trả lại ngôi số 1 và giữ lại ngôi số 2 do Bên thuê nhà tự tháo dỡ nhà 01 tầng, tự đầu tư kinh phí để xây dựng trên khuôn viên thành nhà 02 tầng.

Để phúc đáp đề nghị này của Công ty Ô, Công ty KDN đã có văn bản số 330/QL&KDN-QLN ngày 20/8/2021 về việc bàn giao nhà thuê thuộc sở hữu nhà nước tại số 21 S với nội dung: Đề nghị của bên thuê nhà không phù hợp với chỉ đạo của UBND thành phố về việc quản lý tài sản thuộc sở hữu Nhà nước nên không có cơ sở tiếp nhận một phần nhà thuê; yêu cầu Công ty Ô bàn giao lại toàn bộ nhà thuê theo Hợp đồng số 20 cho Công ty KDN quản lý trước ngày 31/8/2021.

Cho đến nay Công ty Ô vẫn chưa thực hiện việc bàn giao nhà thuê theo các Thông báo của Công ty KDN. Do đó, thực hiện chỉ đạo tại Công văn số 8115/UBND-GT2 của UBND thành phố Hải Phòng ngày 26/10/2021 về việc “Tiếp tục thu tiền thuê nhà sau khi Hợp đồng thuê nhà đã hết hạn”, khoản phát sinh tiền sử dụng nhà tạm tính sau khi Hợp đồng thuê nhà đã hết hạn của Công ty Ô từ tháng 9/2021 đến tháng 8/2022.

Nội dung Công ty Ô trình bày đã trả cho Công ty KDN căn nhà số 1 vào 10/9/2021 là không đúng do bị đơn gửi biên bản để trả ngôi số 1 nhưng Công ty KDN yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích nhà thuê, nên không tiếp nhận bên thuê chỉ trả một phần nhà thuê.

Việc Công ty Ô 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 KDN 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 KDN yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Buộc Công ty Ô bàn giao trả lại toàn bộ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại nhà số 21 S cho Công ty KDN quản lý theo quy định.

2. Buộc Công ty Ô 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 là 99.111.132 đồng.

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

Công ty KDN và Công ty Ô có ký Hợp đồng số 20/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 về việc thuê nhà số 21 đường S sử dụng vào mục đích làm văn phòng.

Công ty Ô đã thanh toán tiền thuê nhà số 1 hết tháng 8 năm 2021 và Công ty Ô đã trả cho Công ty KDN căn nhà số 1 vào 10/9/2021; đã thanh toán hết tiền thuê nhà; tạm nộp tiền thuê đất với số tiền tạm tính là 03 triệu/tháng đến tháng 4/2022.

Yêu cầu Công ty KDN bồi hoàn toàn bộ trị giá xây dựng 90m² kiến trúc 2 tầng kiên cố và 01 nhà vệ sinh theo giấy phép xây dựng số 59/SXD ngày 21/5/1993 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng khi Toà án chấp nhận yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn; nếu Công ty Ô phải di dời, yêu cầu nguyên đơn hỗ trợ phần kinh phí di dời theo quy định của pháp luật.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận NQ, 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 Quản lý và KDN Hải Phòng:

- Buộc Công ty Cổ phần Vận tải Ô có trách nhiệm bàn giao trả lại nhà số 41 (số cũ 21) đường S, phường MT, quận NQ, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng quản lý theo quy định của pháp luật.

[Tài sản bàn giao bao gồm diện tích đất là 258,4 m²; diện tích nhà thuê là 87,5 m² (ngôi 1 là một nửa tầng 1 của nhà Pháp cổ; ngôi 2 là căn nhà 02 tầng bên thuê tự xây tại mặt đường số 41 (số cũ 21) S, 01 nhà vệ sinh, 01 bể ngầm trên diện tích đất thuê)], theo hợp đồng thuê nhà số 20/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 (có bản vẽ kèm theo).

- Buộc Công ty Cổ phần Vận tải Ô phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng số tiền thuê nhà còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2022 là: 109.370.393 đồng.

Đối với khoản tiền nêu trên, khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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 Vận tải Ô đối với nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng về việc:

- Trong trường hợp bàn giao nhà, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Vận tải Ô số tiền tương ứng với giá trị còn lại của ngôi 2 là nhà 02 tầng là 507.437.464 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Vận tải Ô đối với nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng đối với yêu cầu buộc nguyên đơn hỗ trợ phần kinh phí di dời.

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 11/10/2022, Tòa án nhân dân quận NQ đã nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn là Công ty Ô đề ngày 10/10/2022, kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được xem xét. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 20/10/2022, Tòa án nhân dân quận NQ đã nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn là Công ty KDN đề ngày 15/10/2022. Kháng cáo của nguyên đơn là quá thời hạn luật định, ngày 07/11/2022, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã xem xét và chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của nguyên đơn. Nội dung kháng cáo: Bản án số 12/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận NQ 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 21 đường S, phường MT, quận NQ, thành phố Hải Phòng.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn là Công ty Ô trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn do việc kháng cáo đã quá hạn. Công ty Ô đã có đơn đề nghị thu thập chứng cứ, theo đó, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thu thập Quyết định số 750/QĐ-UB ngày 13/5/1998 của UBND thành phố Hải

Phòng về việc thu tiền thuê đất đối với nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty KDN quản lý và cho các tổ chức kinh tế trong nước thuê để sản xuất kinh doanh và Công văn số 131/CV/CT-TNN ngày 28/5/1998 của Cục Thuế thành phố Hải Phòng hướng dẫn về việc kê khai và nộp tiền thuê để sản xuất kinh doanh - dịch vụ. Đồng thời, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng bổ sung người tham gia tố tụng là Cục Thuế thành phố Hải Phòng và Sở Tài nguyên môi trường với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc thuê đất và thu tiền thuê đất. Đối tượng của Hợp đồng thuê nhà không đúng thực tế và không đầy đủ. Giá thuê được tính cho phần diện tích 87,7m² là có sự nhầm lẫn, phần diện tích 34m² là không có. Công ty Ô đã đề nghị Công ty KDN nhận bàn giao nhà số 1 có diện tích 53,5m² từ ngày 10/9/2021 nhưng Công ty KDN từ chối tiếp nhận và yêu cầu bàn giao toàn bộ diện tích nhưng diện tích thực tế 34m² còn lại không có để bàn giao. Phần diện tích ngôi nhà thứ 2 đã được cổ phần hóa và bàn giao cho Công ty Ô, đây là tài sản của Công ty nên không bàn giao nhà. Đối với yêu cầu đòi đất, UBND thành phố đang nợ doanh nghiệp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê đất nên không bàn giao đất. Biên bản làm việc ngày 10/9/2021 do Công ty KDN lập đã thống nhất việc Công ty Ô trả nhà 1 phần, nguyên đơn thừa nhận có văn bản đó nhưng đến nay chưa có phản hồi về việc không chấp nhận. Tại Quyết định số 12 của UBND thành phố Hải Phòng vẫn duyệt giá cho thuê đối với điểm thuê số 21 S như vậy, chưa có phương án sắp xếp kinh doanh mới nhưng vẫn duyệt giá cho thuê nên Công ty Ô vẫn được tiếp tục sử dụng, đề nghị cung cấp phương án sắp xếp tài sản công thì Công ty Ô thuộc khoản 2 Điều 16 Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 nên phải có phương án sắp xếp lại khi chấm dứt việc thuê nhà.

- Nguyên đơn là Công ty KDN vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Công ty KDN không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bởi lẽ: Công ty Ô thuê nhà của Công ty KDN từ năm 2006, tại thời điểm đó, UBND thành phố Hải Phòng đã có Quyết định số 61 về việc ban hành giá thuê nhà kèm theo đất, khi ký hợp đồng đã thông báo rõ giá thuê nhà không kèm theo việc thuê đất. Việc nộp thuế đất theo Quyết định 750 đã không còn hiệu lực kể từ khi Quyết định 61 ban hành. Đối với việc trả lại nhà thứ hai, việc bị đơn xây dựng chưa đúng quy định, chưa làm rõ về việc xây dựng có đúng quy mô, quy hoạch chưa; việc cổ phần hóa tài sản để xác định tài sản của bị đơn như thế nào. Đối với việc thuê nhà là dạng biệt thự có khuôn viên nên đất và nhà trên đất đều là của Nhà nước, Công ty Ô sẽ không có hợp đồng thuê đất của UBND thành phố mà Công ty KDN có trách nhiệm quản lý, vận hành và bảo quản tài sản của Nhà nước nên khi đòi nhà phải đòi cả đất. Nếu bên thuê cung cấp được các tài liệu chứng minh được giá trị tài sản của căn nhà thứ hai đã được đưa vào giá trị cổ phần hóa thì chấp nhận được phần giá trị còn lại của căn nhà. Trên giấy phép xây dựng thể hiện việc cấp phép xây dựng cho Công ty KDN nên không có cơ sở để xác định Công ty Ô đã bỏ tiền để

xây dựng. Về phương án sắp xếp tài sản công không nằm trong phạm vi khởi kiện, việc tiếp tục cho thuê nhà hay chấm dứt việc thuê nhà, Công ty KDN thực hiện theo sự chỉ đạo của chủ sở hữu là UBND thành phố. Nghị định 167 nêu trên áp dụng đối với cơ quan hành chính sự nghiệp, không phải đối với các doanh nghiệp khác đi thuê. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận việc nguyên đơn phải bồi thường giá trị còn lại của căn nhà. Về tiền thuê nhà trong giai đoạn xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả 109.370.393 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu này.

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 các đương sự đối với Bản án số 12/2022/KDTM-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận NQ:

Về tính pháp lý của Hợp đồng và quyền khởi kiện vụ án: Hợp đồng thuê nhà số 20/2018/HĐTN ký ngày 14/5/2018 được ký kết giữa Công ty KDN và Công ty Ô hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Thực hiện sự chỉ đạo của đại diện chủ sở hữu là UBND thành phố Hải Phòng, Công ty KDN có quyền khởi kiện đòi lại nhà theo quy định của pháp luật.

Về việc yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và thời điểm chấm dứt: Thực hiện chủ trương thu hồi nhà của Nhà nước đang cho thuê theo chỉ đạo của UBND thành phố Hải Phòng, Công ty KDN thông báo không tiếp tục gia hạn Hợp đồng thuê nhà với Công ty Ô và yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là có căn cứ và phù hợp với sự thỏa thuận của các bên về quyền của bên cho thuê nhà theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng: *được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo trước cho bên thuê nhà ít nhất 30 ngày trong các trường hợp sau: Nhà nước thu hồi nhà thuê...* Theo yêu cầu của UBND thành phố, Công ty KDN đã gửi các văn bản thông báo đến bị đơn về việc không ký đổi, không gia hạn hợp đồng thuê nhà.

Xét hợp đồng giữa hai bên ký kết có thời hạn đến 02/5/2020. Tính đến 02/5/2020 các bên không làm thủ tục thanh lý hợp đồng, không đề nghị ký lại hợp đồng, như vậy theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng cho thuê nhà, hợp đồng thuê nhà số 20 tiếp tục được gia hạn 06 tháng đến 02/11/2020, gia hạn lần 2 đến 02/5/2021.

Đến ngày 16/11/2020 công ty KDN gửi thông báo số 360/TB-QL&KDN về việc không gia hạn hợp đồng thuê nhà, như vậy thời điểm Công ty KDN thông báo cho Công ty Ô thì hợp đồng thuê nhà đang có hiệu lực. Xét nội dung Công văn số 360/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020 có nội dung: *“Không tiếp tục gia hạn (chấm dứt), không tiếp tục cho thuê nhà trên đối với Quý Công ty... kể từ thời điểm gửi thông báo này... Chậm nhất đến ngày 31/12/2020 yêu cầu Quý Công ty ...di chuyển người, tài sản thuộc sở hữu của mình khỏi nhà thuê, bàn giao trả nhà thuê cho Công ty KDN”* là không phù hợp về thời điểm chấm dứt hợp đồng so với thỏa thuận của các bên, vì theo phân tích nêu trên, hợp đồng đang có hiệu lực và đã được gia hạn đến hết ngày 02/5/2021. Như vậy, căn cứ các quy định trong hợp đồng và nội dung không tiếp tục gia hạn hợp đồng đã được Công ty KDN thông báo cho Công ty Ô thì thời điểm chấm dứt hợp đồng phải xác định là ngày 02/5/2021. (Tính từ thời điểm Công ty Ô nhận được công văn số 360 đến 02/5/2021 đã đảm bảo thời gian báo trước ít nhất 30 ngày).

Do hợp đồng giữa các bên đã chấm dứt nên yêu cầu khởi kiện của Công ty KDN về việc buộc Công ty Ô có trách nhiệm bàn giao, trả lại nhà số 21 S... cho Công ty KDN quản lý theo quy định của pháp luật là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Về tài sản bàn giao và yêu cầu phản tố của Công ty Ô về việc thanh toán giá trị công trình trên đất và chi phí di dời:

Tại Hợp đồng các bên đã ký quy định về nhà cho thuê là nhà số 21 tầng 1 S, tổng diện tích nhà 87,5m², diện tích sử dụng: 87,5m², diện tích đất 258,4m² bao gồm 02 ngôi (ngôi 1: nhà 2 tầng, tầng 2 do đơn vị khác sử dụng; Ngôi 2 bên thuê nhà đã tự tháo dỡ, xây dựng thành nhà 02 tầng có phép). Như vậy, công trình nhà 02 tầng là tài sản thuộc về bên thuê, đã được các bên thống nhất thỏa thuận. Do đó, yêu cầu phản tố của Công ty Ô về việc buộc Công ty KDN phải hoàn trả giá trị công trình kiến trúc 02 tầng kiên cố là có căn cứ, cần được chấp nhận. Nội dung kháng cáo của Công ty KDN là không có cơ sở.

Đối với công trình nhà vệ sinh: theo trình bày của Công ty Ô, ngôi nhà 2 tầng được xây dựng theo giấy phép xây dựng số 59 ngày 21/5/1993. Theo Bản sao giấy phép xây dựng số 59 do Công ty Ô cung cấp, phần diện tích được cấp phép xây dựng là 90,0m². Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản thể hiện, căn nhà 2 tầng có diện tích tầng 1 được xây dựng trên 100,24m², lớn hơn phần diện tích được cấp phép xây dựng; phần diện tích nhà vệ sinh và bể ngầm nằm ngoài sân, không nằm trong công trình nhà 2 tầng. Như vậy, không đủ căn cứ để xác định phần nhà vệ sinh và bể ngầm gắn liền với phần công trình nhà 2 tầng đã được cấp phép cho bị đơn xây dựng, vì thế việc Công ty Ô yêu cầu hoàn trả giá trị xây dựng của khu nhà vệ sinh, bể ngầm là không có căn cứ chấp nhận. Về giá trị

hoàn lại: Theo kết luận định giá tài sản công trình nhà 2 tầng có giá trị còn lại tại thời điểm hiện tại là 507.437.464 đồng. Giá trị khu nhà vệ sinh và bể ngầm không được chấp nhận yêu cầu hoàn trả là 19.629.211 đồng + 4.422.764 đồng = 24.051.975 đồng.

Về việc yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu: Theo tài liệu tại giai đoạn sơ thẩm, các bên đều thống nhất đã thanh toán tiền thuê hết tháng 8/2021. Theo quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự: Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả ...Do đó yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty Ô phải thanh toán cho Công ty KDN số tiền thuê nhà còn thiếu kể từ 9/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu số tiền bị đơn phải thanh toán là 109.370.393 đồng, tương đương 11 tháng tiền thuê nhà, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ.

Về án phí KDTM sơ thẩm:

- Công ty Ô phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần yêu cầu đòi trả nhà và án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà của Công ty KDN được chấp nhận là: 3.000.000 đồng + 5.468.500 đồng = 8.468.500 đồng; án phí đối với phần yêu cầu phản tố đòi hoàn trả giá trị khu nhà vệ sinh và bể nước ngầm không được chấp nhận là 3.000.000 đồng. Tổng số tiền án phí sơ thẩm Công ty Ô phải chịu là 11.468.500 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ chịu án phí đối với phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận của bị đơn là có thiếu sót.

- Công ty KDN phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Ô được chấp nhận về việc đòi hoàn trả lại giá trị căn nhà 2 tầng là 24.297.500 đồng.

Từ những phân tích đánh giá nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Ô, sửa bản án sơ thẩm số 12 ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân quận NQ về phần án phí sơ thẩm: Công ty Ô phải chịu 11.468.500 đồng, Công ty KDN phải chịu 24.297.500 đồng tiền án phí sơ thẩm (được khấu trừ một phần vào số tiền tạm ứng án phí các đương sự đã nộp). Các nội dung khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên. Về án phí phúc thẩm: Công ty KDN phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí phúc thẩm. Công ty Ô 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, bị 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: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng cho thuê tài sản (thuê nhà của nhà nước) và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận NQ, 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 có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án thu thập tài liệu và bổ sung Cục Thuế thành phố Hải Phòng và Sở Tài nguyên và Môi trường là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn khởi kiện về việc đòi lại nhà đất theo Hợp đồng thuê nhà đã được ký kết giữa Công ty KDN và Công ty Ô, việc thực hiện hợp đồng không liên quan đến Cục thuế thành phố Hải Phòng hay Sở Tài nguyên Môi trường; mặt khác, bị đơn đề nghị bổ sung nhưng cũng không cung cấp được các tài liệu thể hiện 2 cơ quan này có liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng nên không chấp nhận đề nghị của bị đơn. Về yêu cầu thu thập tài liệu, chứng cứ, 02 văn bản bị đơn đề nghị Tòa án thu thập là Quyết định số 750/QĐ-UB ngày 13/5/1998 của UBND thành phố Hải Phòng về việc thu tiền thuê đất đối với nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty KDN quản lý, cho các tổ chức kinh tế trong nước thuê để sản xuất kinh doanh và Công văn số 131.CV/CT-TNM ngày 28/05/1998 của Cục Thuế Hải Phòng về việc kê khai và nộp tiền thuê đất đối với các tổ chức kinh tế trong nước đang sử dụng đất kèm theo thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty KDN quản lý và cho thuê để sản xuất kinh doanh - dịch vụ. Nguyên đơn và bị đơn đã cung cấp cho Tòa án bản sao (photo) của các văn bản này nên hai bên đều biết rõ nội dung. Hội đồng xét xử xét thấy, các văn bản này được ban hành để hướng dẫn việc thu tiền thuê đất đối với đối tượng thuê để sản xuất kinh doanh. Do đó, không chấp nhận yêu cầu bổ sung thêm người tham gia tố tụng và thu thập thêm tài liệu, chứng cứ của bị đơn.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn về kháng cáo quá hạn của nguyên đơn: Hội đồng xét xử xét thấy, việc kháng cáo của nguyên đơn là quá thời hạn luật định, tuy nhiên, việc kháng cáo quá hạn của nguyên đơn đã được Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét kháng cáo quá hạn và chấp nhận theo Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 02/2022/QĐ-PT ngày 07/11/2022. Quyết định này đang có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử vẫn chấp nhận và xem xét kháng cáo của nguyên đơn.

- Về nội dung:

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà, bàn giao trả lại tài sản và thanh toán tiền thuê nhà:

[5] Đối với việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà: Hợp đồng thuê nhà số 20/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 giữa Công ty KDN và Công ty Ô hết hạn ngày

02/5/2020. Mặc dù các bên chưa làm thủ tục thanh lý hợp đồng nhưng thực hiện chủ trương của UBND thành phố Hải Phòng tại Công văn số 4800/VP-TC ngày 15/10/2018 của UBND thành phố Hải Phòng 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, Công ty KDN đã có thông báo số 360/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020 về việc không gia hạn hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước cho thuê mục đích sản xuất, kinh doanh - dịch vụ. Do đó, việc Công ty KDN xác định thời gian chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 20/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 từ ngày 02/5/2020 là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Đối với việc bàn giao nhà: Hợp đồng thuê nhà số 20/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 chấm dứt đúng quy định nên Công ty Ô phải có nghĩa vụ bàn giao trả nhà cho Công ty KDN. Công ty Ô cho rằng Công ty đã đầu tư, cải tạo xây dựng ngôi 2 (02 tầng) đang là trụ sở làm việc của Công ty nên chưa thể bàn giao và nguyên đơn không đòi căn nhà 02 tầng này nên không có trách nhiệm phải trả nhà là không có căn cứ. Bởi theo Hợp đồng thuê nhà đã thể hiện tài sản thuê gồm tầng 1 ngôi 01 và ngôi nhà 02 tầng. Việc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định buộc Công ty Ô phải trả nhà là phù hợp với quy định của pháp luật và chính sách của Nhà nước. Công ty Ô trình bày việc Công ty Ô đã được cổ phần hóa và giá trị ngôi 2 (02 tầng) đã được đưa vào tài sản của Công ty để xác định giá trị cổ phần hóa, tuy nhiên Công ty Ô không xuất trình được các tài liệu thể hiện việc ngôi 2 (02 tầng) đã được tính giá trị đưa vào cổ phần hóa. Do đó, không chấp nhận việc bị đơn cho rằng ngôi 2 (02 tầng) thuộc sở hữu của Công ty nên không bàn giao nhà.

[7] Về số tiền thuê nhà: Công ty Ô cho rằng đã thanh toán tiền thuê nhà số 1 hết tháng 8/2021 và bàn giao nhà số 1 vào ngày 10/9/2021 nên không phải thanh toán tiền thuê nhà là không có căn cứ, bởi lẽ: Theo Hợp đồng thuê nhà thể hiện hiện trạng tài sản thuê gồm 2 ngôi, ngôi 1 nhà 2 tầng (tầng 2 do đơn vị khác sử dụng), ngôi 2 bên thuê nhà đã tự tháo dỡ, xây dựng thành nhà 2 tầng; như vậy, tài sản thuê ngoài tầng 1 ngôi 1 Công ty Ô đã trả, Công ty Ô còn sử dụng ngôi nhà 2 tầng do Công ty tự xây dựng, căn nhà này được xác định là tài sản cho thuê của Nhà nước nên Công ty Ô sử dụng phải trả tiền thuê nhà. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc không phải trả tiền thuê nhà.

[8] Công ty KDN chỉ yêu cầu Công ty Ô phải thanh toán tiền thuê nhà tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định tiền thuê nhà sau khi trừ đi số tiền Công ty Ô đã tạm tính là 109.370.393 đồng là phù hợp và có căn cứ.

[9] Đối với việc theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 27/02/2023 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành giá thuê nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước đối với các tổ chức, cá nhân thuê làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trên địa bàn thành phố Hải Phòng vẫn duyệt giá cho điểm thuê 21 S. Xét thấy, hiện nay, Công ty Ô vẫn chưa thực hiện việc bàn giao nhà nên vẫn phải trả tiền

thuê nhà theo quy định cho đến khi bàn giao nhà là phù hợp, do đó việc duyệt giá điểm thuê không phải là căn cứ để xác định Công ty Ô vẫn được sử dụng điểm thuê số 21 S.

[10] Đối với trình bày của bị đơn về việc Công ty KDN chỉ cho thuê nhà trên đất, còn phần đất do Công ty Ô thuê của Sở Tài nguyên và Môi trường, thể hiện ở việc đóng thuế đất cho Cục thuế thành phố Hải Phòng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Hợp đồng thuê nhà thể hiện Công ty KDN được giao, quản lý diện tích nhà là 87,5m² và diện tích đất là 258,4m², như vậy, Công ty KDN cho Công ty Ô thuê phần diện tích nhà gắn liền với phần diện tích đất khuôn viên. Công ty Ô không có ý kiến gì về việc nhà và khuôn viên đất xung quanh khi ký hợp đồng và vẫn thực hiện hợp đồng, đóng tiền thuê hàng tháng cho Công ty KDN. Mặt khác, bị đơn trình bày, theo Quyết định số 750/QĐ-UB ngày 13/5/1998 của UBND thành phố Hải Phòng về việc thu tiền thuê đất đối với nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty KDN quản lý cho các tổ chức kinh tế trong nước thuê để sản xuất kinh doanh thì Công ty Ô có ký Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường và đang bị UBND thành phố Hải Phòng nợ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, Công ty Ô không cung cấp được các tài liệu thể hiện việc này; Quyết định 750 chỉ quy định về việc thu tiền thuê đất, hiện nay tiền thuê đất và tiền thuê nhà Công ty Ô đều nộp cho Công ty KDN nên không có căn cứ để chấp nhận đề nghị của bị đơn về việc chỉ trả nhà, không trả đất.

[11] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc bồi thường giá trị vật kiến trúc đầu tư trên đất:

[11.1] Theo điểm b khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà số 20/2018/HĐTN ngày 14 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty KDN và Công ty Ô 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 thể hiện nhà cho thuê gồm ngôi 1: Nhà 2 tầng, tầng 2 do đơn vị khác sử dụng; ngôi 2: Bên thuê nhà đã tự tháo dỡ, xây dựng thành nhà 02 tầng (có phép).

[11.2] Theo hồ sơ thẩm định giá và lời khai của các đương sự thể hiện, ngôi nhà 02 tầng được xây dựng từ năm 1994. Mặt khác, theo tài liệu do Công ty KDN và Công ty Ô cung cấp cho Tòa án bản photo Giấy phép xây dựng số 59/SXD ngày 21/5/1993 do Sở Xây dựng cấp. Mặc dù, Sở Xây dựng chưa tìm thấy giấy phép này nhưng các bên đều không có ý kiến về nội dung Giấy phép xây dựng này và đều thừa nhận việc cấp phép cho Công ty KDN xây dựng nhưng chi phí đều do bên

thuê bỏ ra để xây dựng. Công ty KDN trình bày việc xây dựng của Công ty Ô là trái phép, không đúng theo Giấy phép xây dựng, tuy nhiên việc xây dựng thực hiện từ năm 1993 và được sử dụng đến nay, Công ty KDN không có ý kiến gì và vẫn xác định Công ty Ô tự tháo dỡ xây dựng và có phép. Như vậy, Công ty Ô đã xây dựng ngôi 2 trước khi ký hợp đồng; sau khi thu hồi nhà, Công ty KDN vẫn tiếp tục sử dụng được ngôi nhà này nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty KDN phải trả số tiền tương ứng với giá trị còn lại của ngôi 2 đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, định giá, khấu hao với số tiền 507.437.464 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định.

[11.3] Đối với diện tích nhà vệ sinh và bể nước ngầm, không có tài liệu thể hiện việc Công ty Ô đã đầu tư xây dựng nên không có căn cứ để yêu cầu Công ty KDN phải trả số tiền này.

[12] Đối với tiền hỗ trợ chi phí di dời tới địa điểm khác cho bị đơn: Hợp đồng cho thuê nhà giữa Công ty KDN và Công ty Ô có thời hạn 02 năm, Hợp đồng 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 KDN đã có thông báo cho Công ty Ô về việc không tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê nhà và chấm dứt hợp đồng theo các Thông báo số 360/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020 về việc không gia hạn hợp đồng, Thông báo số 307/TB-QL&KDN ngày 12/07/2021 về việc bàn giao nhà và thanh toán tiền thuê nhà. Tuy nhiên, Công ty Ô mới chỉ thực hiện việc bàn giao tầng 1 ngôi số 01; còn ngôi 2 (02 tầng) Công ty Ô chưa thực hiện việc bàn giao. Xét thấy, việc yêu cầu Công ty Ô trả lại nhà và di dời tài sản đã được Công ty KDN thông báo từ năm 2020 nhưng Công ty Ô không thực hiện ngay theo Hợp đồng mà tiếp tục sử dụng đến nay. Mặt khác, theo Hợp đồng không có thỏa thuận về việc Công ty KDN 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 KDN tạm ứng kinh phí để hỗ trợ việc di dời tài sản của người thuê nhà. Do đó, Công ty KDN không có nghĩa vụ phải hỗ trợ thanh toán kinh phí di dời tài sản cho Công ty Ô khi trả lại nhà. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hỗ trợ kinh phí di dời là có căn cứ, đúng quy định.

- 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.

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

[13.1] Công ty KDN có 02 yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà và đòi lại tài sản cho thuê, cả 2 yêu cầu khởi kiện đều được chấp nhận nên Công ty Ô phải chịu 3.000.000 đồng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu đòi lại tài sản cho thuê và 5.468.520 đồng (làm tròn thành 5.468.500 đồng) đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà.

Ngoài ra, Công ty Ô còn phải chịu án phí 3.000.000 đồng đối với phần yêu cầu phản tố (bồi hoàn giá trị khu nhà vệ sinh và bể nước ngầm) không được chấp nhận. Tổng số tiền án phí phải chịu là: $3.000.000 + 5.468.520 + 3.000.000 = 11.468.520$ đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa tính án phí đối với phần yêu cầu phản tố của Công ty Ô không được chấp nhận là thiếu sót, cần sửa bản án sơ thẩm.

[13.2] Công ty KDN phải chịu 24.297.499 đồng (làm tròn thành 24.297.500 đồng) án phí sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố bồi hoàn giá trị còn lại của căn nhà 2 tầng của bị đơn được chấp nhận.

[14] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án và được Hội đồng xét xử xem xét sửa phần án phí sơ thẩm, kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng có sửa Bản án sơ thẩm liên quan đến phần án phí nên nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[15] Về chi phí tố tụng khác: căn cứ Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa cấp sơ thẩm đã tính Công ty KDN 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 KDN đã đóng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng; Công ty Ô đã đóng tạm ứng chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng nên Công ty KDN còn phải hoàn trả Công ty Ô số tiền 5.000.000 đồng là phù hợp.

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: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm, cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng, cụ thể:

- Buộc Công ty Cổ phần Vận tải Ô phải trả lại nhà số 41 (số cũ 21) đường S, phường MT, quận NQ, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng [tài sản bàn giao bao gồm diện tích đất là 258,4 m²; diện tích nhà thuê là 87,5 m² (ngôi 1 là một nửa tầng 1 của nhà Pháp cổ; ngôi 2 là căn nhà 02 tầng bên thuê tự xây tại mặt đường số 41 (số cũ 21) S, 01 nhà vệ sinh, 01 bể ngầm trên diện tích đất thuê)], theo Hợp đồng thuê nhà số 20/2018/HĐTN ngày 14/5/2018 (có bản vẽ kèm theo hợp đồng thuê nhà).

- Buộc Công ty cổ phần Vận tải Ô phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng số tiền thuê nhà còn nợ tính đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2022 là 109.370.393 đồng (*một trăm linh chín triệu, ba trăm bảy mươi ngàn, ba trăm chín mươi ba*) 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 Vận tải Ô đối với nguyên đơn, cụ thể:

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng phải trả cho Công ty cổ phần Vận tải Ô số tiền tương ứng với giá trị còn lại của ngôi 2 là nhà 02 tầng là 507.437.464 (*Năm trăm linh bảy triệu, bốn trăm ba mươi bảy ngàn, bốn trăm sáu mươi bốn*) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là Công ty Cổ phần Vận tải Ô đối với nguyên đơn về yêu cầu buộc nguyên đơn hỗ trợ phần kinh phí di dời.

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 Quản lý và KDN Hải Phòng còn phải trả Công ty Cổ phần Vận tải Ô 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 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng phải chịu số tiền 24.297.500 (*Hai mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi bảy ngàn, năm trăm*) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.095.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0006652 ngày 05/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng. Công ty KDN còn phải nộp số tiền 22.202.500 đồng.

Công ty Cổ phần Vận tải Ô phải chịu số tiền 11.468.500 (*Mười một triệu, bốn trăm sáu mươi tám nghìn, năm trăm*) 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 0006700 ngày 17/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng. Công ty Ô còn phải nộp số tiền 11.168.500 đồng

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và KDN Hải Phòng 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 0006772 ngày 25/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng nhưng tạm giữ để đảm bảo thi hành án.

+ Công ty Cổ phần Vận tải Ô không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, trả lại cho Công ty Cổ phần Vận tải Ô số tiền 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006732 ngày 20/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ, thành phố Hải Phòng nhưng 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày t'uyên án./

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận NQ;
- TAND quận NQ;
- 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