TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2017/KDTM - PT
Ngày: 21 - 7 - 2017
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Đức Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mừng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Vân - Kiểm sát viên.

Ngµy 21/7/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2017/TLPT-KDTM ngày 11/4/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê nhà xưởng". Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2017/DSST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2017/QĐPT-TC ngày 05/6/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giữa các đương sự.

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH T; địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1976 - là Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc công ty TNHH T; địa chỉ: tổ 7, phường H, thành phố P, tỉnh Hà Nam, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lại Thu Trang và ông Trần Tuấn Anh - Luật sư của Công ty Luật hợp danh Minh Bạch thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội, có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ; địa chỉ: Tiểu khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1976; nơi đăng ký tạm trú: Tiểu khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam; địa chỉ cư trú: Số

151, đường V, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh - là Chủ tịch kiêm Giám đốc công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị H: Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 27, phường Đ, quận H, Tp Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc Khanh - Luật sư văn phòng Luật sư Nam Việt thuộc Đoàn Luật sư Tp Hà Nội, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1948; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Hà Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng: Chị Mai Thị Y, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện Th, tỉnh Hà Nam, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị H - là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ ông Đào Ngọc T trình bày:

Khoảng tháng 8 năm 2013, bà Đoàn Thị H gặp ông Đào Ngọc T đặt vấn đề thuê văn phòng và nhà xưởng của Công ty T để làm trụ sở và cơ sở sản xuất nhôm thanh cửa cuốn của Công ty Đ. Ngày 10/10/2013 Công ty T (Bên B) và Công ty Đ (Bên A) đã ký Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV-HĐKT với nội dung: Công ty T cho Công ty Đ thuê 300m^2 nhà để làm văn phòng công ty. Thời hạn thuê là 05 năm, kể từ ngày ký hợp đồng với giá 6.600đ/tháng/m^2 chưa bao gồm 10% VAT. Sau khi nhận bàn giao mặt bằng bên A thanh toán ngay cho bên B 06 tháng tiền thuê nhà, các lần sau thanh toán 03 tháng một lần vào ngày 15 của tháng đầu tiên kỳ thanh toán.

Ngày 25/01/2014 Công ty T và Công ty Đ tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT với nội dung: Công ty T cho Công ty Đ thuê 1.330m^2 kho để Công ty Đ làm nơi sản xuất, bao gồm 1.200m^2 kho chính và 130m^2 kho phụ; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng với giá 25.000.000đ/tháng đã bao gồm 10% VAT. Bên B miễn cho bên A 03 tháng tiền thuê nhà, sau đó thanh toán 03 tháng một lần vào ngày 15 của tháng đầu tiên kỳ thanh toán. Thời hạn tính từ ngày 25/4/2014.

Sau khi ký hợp đồng thuê văn phòng và nhà xưởng, Công ty Đ đã tiến hành lắp đặt thiết bị và máy móc đi vào sản xuất nhưng không thanh toán tiền thuê văn phòng và nhà xưởng theo như 02 hợp đồng đã ký kết với lý do Công ty mới đi vào sản xuất nên chưa có tiền.

Do khu vực nhà xưởng có chỗ làm văn phòng nên Công ty Đ không có nhu cầu tiếp tục thuê nhà làm văn phòng. Ngày 20/11/2014 hai công ty đã ký Biên bản

thanh lý hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013, kết thúc trước thời hạn thuê theo đó hai bên chấm dứt việc thuê văn phòng từ ngày 20/11/2014.

Cuối năm 2014 Công ty T có nhu cầu ký lại hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty Đ để sửa đổi thời hạn thuê và giá thuê. Sau khi thống nhất, ngày 05/01/2015 Công ty T (Bên B) và Công ty Đ (Bên A) ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT với nội dung: Bên B cho bên A thuê 1.330m^2 kho để làm nơi sản xuất. Thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 30.000.000đ/tháng. Bên A thanh toán cho bên B tiền thuê nhà xưởng 06 tháng một lần vào tháng đầu tiên kỳ thanh toán. Ngày 27/7/2015 Công ty Đ đã trả tiền thuê cho Công ty T 180.000.000đ cho 06 tháng thuê là tháng 01- 6/2015.

Từ tháng 7/2015 đến nay công ty Đ không thanh toán tiền thuê nhà xưởng theo hợp đồng ký ngày 05/01/2015 nên đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng. Công ty T đã nhiều lần yêu cầu thanh toán nhưng công ty Đ không thanh toán. Vì vậy Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ký ngày 05/01/2015. Buộc Công ty Đ chuyển tài sản ra khỏi diện tích nhà xưởng 1.330m^2 đã cho thuê.

Yêu cầu Công ty Đ thanh toán tiền thuê nhà xưởng tạm tính từ 7/2015 đến ngày 06/3/2017 tiền thuê và lãi của tiền thuê với số tiền: 652.875.000đ.

Đối với Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV-HĐKT ngày 10/10/2013 do hai bên đã thỏa thuận giải quyết được với nhau nên Công ty T rút yêu cầu khởi kiện và không đề nghị Tòa án giải quyết.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Đoàn Thị H xác định:

Năm 2013 Công ty Đ do bà làm giám đốc và Công ty T do ông Đào Ngọc T làm giám đốc ký Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013 với nội dung Công ty Đ thuê của Công ty T 300m^2 nhà thuộc khu nhà 02 tầng với giá 6.600đ/m^2 thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng.

Tháng 01/2014 Công ty Đ tiếp tục ký Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 với Công ty T để thuê 1.330m^2 nhà xưởng dùng làm cơ sở sản xuất. Thời hạn thuê 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê 25 triệu đồng/tháng, khi bàn giao hai bên không lập biên bản bàn giao hiện trạng.

Tháng 7/2014 bà H và ông Nguyễn Văn L - Thành viên của Công ty T thỏa thuận: Ông L bán cho bà H 50% góp vốn của Công ty T với giá 6 tỷ đồng. Bà H trả trước 2 tỷ đồng, nhận trả Ngân hàng NNPTNT tỉnh Hà Nam 2,5 tỷ đồng, còn nợ ông L 1,5 tỷ đồng khi trả hết thì ông L sẽ làm thủ tục chuyển sở hữu cổ phần tại Sở

kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Nam. Đối với việc mua bán phần vốn góp của ông L có trong Công ty T, bà H xác định bà và ông L mới làm giấy viết tay về việc mua bán, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận và chưa làm thủ tục để xác định bà H là thành viên góp vốn của Công ty T.

Tháng 7/2015 ông T có nói với bà H ký thêm một hợp đồng thuê nhà xưởng mới để tránh việc kiểm tra của cơ quan Nhà nước và việc ký hợp đồng này chỉ là hình thức cho Công ty T hợp thức hóa giấy tờ; còn Công ty Đ vẫn được quyền sử dụng nhà xưởng mà không phải trả tiền thuê. Bởi vì bà H đã mua 50% cổ phần Công ty T, sự việc thỏa thuận này có chị Y biết. Vì tin tưởng lời nói của ông T cũng như đã chuyển tiền mua cổ phần cho ông L nên bà H đã ký thêm hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 với thời hạn thuê nhà xưởng là 02 năm kể từ ngày ký và giá thuê 30 triệu đồng/tháng. Ngày 27/7/2015 Công ty Đ đã chuyển 180 triệu đồng cho Công ty T qua tài khoản. Sau đó mấy ngày ông T đã mang 180 triệu đồng trả lại như đã cam kết; việc trả lại số tiền này có chị Y biết nhưng hai bên không làm giấy tờ biên nhận, phiếu thu.

Nếu Tòa án không công nhận việc bà H được quyền sử dụng nhà xưởng của Công ty T thì bà buộc Tòa án buộc Công ty T trả lại Công ty Đ 586.966.000đ tiền đầu tư nâng cấp, xây mới, sửa chữa nhà văn phòng, nhà điều hành, khu nhà xưởng và một máy biến áp điện. Yêu cầu ông T, ông L trả lại bà H toàn bộ tiền trả lãi ngân hàng và đáo nợ liên quan đến việc mua bán phần vốn góp với ông L là 1.544.500.000đ theo Giấy nộp tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

Nay bà H xác định đã mua lại phần vốn góp của Công ty T từ ông L thì Công ty Đ được quyền sử dụng văn phòng, nhà xưởng như đã thỏa thuận mà không phải trả tiền thuê từ tháng 7/2014 đến nay. Việc mua bán cổ phần vốn góp và thỏa thuận này đã thể hiện bằng các phiếu chi của Công ty Đ thanh toán tiền cho ông L và ông T cũng như Công ty T đã không có bất kỳ yêu cầu đòi tiền thuê văn phòng và nhà xưởng từ tháng 7/2014 đến nay. Chỉ đến khi Tòa báo gọi và cung cấp tài liệu thì bà H mới biết Công ty T có văn bản về vấn đề này. Việc ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 là giả cách vì thời điểm thực chất ký hợp đồng là vào tháng 7/2015 mà không phải được ký vào 05/01/2015. Bởi vì Công ty Đ chuyển tiền thuê nhà xưởng cho Công ty T vào 27/7/2015 mà không phải tháng đầu tiên của kỳ thanh toán (tháng 01/2015) như đã thỏa thuận, việc này có sự chứng kiến của chị T - Kế toán Công ty T và chị Y - Kế toán Công ty Đ.

Vì vậy bà H không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Công ty T do Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 giữa hai công ty vẫn còn hiệu lực, hai Công ty phải thực hiện theo hợp đồng này. Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 không có giá trị vì là hợp đồng giả cách do ông T gian dối· Đồng thời do bà H đã mua 50% cổ phần của Công ty T từ ông L nên

được quyền sử dụng 50% đất và nhà xưởng của Công ty T và thực tế bà H sử dụng bằng việc để Công ty Đ sử dụng nhà xưởng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 mà không phải trả tiền thuê.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L xác định: Nhất trí với đơn khởi kiện của ông Đào Ngọc T.

Đối với yêu cầu của bà H buộc Công ty T và ông Đào Ngọc T trả lại bà H tiền liên quan đến việc mua bán phần vốn của ông L có trong Công ty T, ông L xác định ông đang khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch mua bán cổ phần vô hiệu và Tòa án nhân dân tỉnh Hà nam đang thụ lý giải quyết nên không giải quyết trong vụ án này.

Đối với việc bà H xác định ông L và ông T thỏa thuận khi ông L bán phần vốn góp trong Công ty T cho bà H thì bà H được quyền sử dụng nhà văn phòng và nhà xưởng mà Công ty Đ thuê của Công ty T và không phải trả tiền thuê là không đúng.

Quá trình giải quyết vụ án ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không đề nghị giải quyết Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013.

Đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 và Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015.

Buộc Công ty Đ trả lại toàn bộ nhà xưởng thuê theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 và thanh toán tiền thuê nhà xưởng.

Đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

Quá trình giải quyết bà H rút các yêu cầu:

Buộc ông T, ông L trả lại toàn bộ khoản tiền liên quan đến việc mua bán phần vốn góp với ông L là 1.544.500.000đ như tài liệu bà xuất trình.

Buộc Công ty T phải trả Công ty Đ tiền sửa chữa nhà xưởng 586.966.000đ và một máy biến áp điện.

Bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T.

Từ những nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/KDTM-ST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, các điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 244, khoản 2 Điều 227, Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 390, Điều 391, Điều 392, khoản 4 Điều 404, Điều 405, khoản 1 Điều 414, khoản 1 Điều 423, các khoản 1, 2 Điều 424, khoản 2 Điều 487, Điều 493, Điều 494, Điều 495, Điều 496, Điều 499, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 283, Điều 306 Luật Thương mại.

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 12 về án phí, lệ phí tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước.

1. Chấp nhận đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn T. Xác định Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ chấm dứt từ ngày 05/01/2015; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 Công ty Trách nhiệm hữu hạn T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ chấm dứt từ ngày 05/01/2017.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ chuyển toàn bộ tài sản của công ty ra khỏi nhà xưởng và bàn giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T toàn bộ nhà xưởng được xác định theo Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015, gồm: 1.330m^2 kho bao gồm 1.200m^2 kho chính và 130m^2 kho phụ tại tiểu khu B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam có vị trí: Phía Nam giáp đường 21A, phía Bắc giáp trạm điện, phía Đông giáp Công ty V, phía Tây giáp đường đi chung. Hình dáng kho: Kho kết cáu bằng thép bắn mái tôn sơn màu xanh, kho hình hình chữ nhật. Phần kho chính chiều dài 60m, chiều rộng 20m, chiều cao 7,5m, tổng diện tích 1.200m^2; phần kho phụ (bán mái) gồm 05 gian, chiều dài 30m, chiều rộng 4,3m, tổng diện tích 130m^2.

3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn cơ khí xây dựng và thương mại Đ phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn T tiền thuê nhà xưởng từ tháng 7/2015 đến ngày 12/01/2017 số tiền 548.000.000đ và tiền lãi do không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 49.680.000đ. Tổng cộng là 597.680.000đ.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm.

Ngày 17/3/2017 bà Đoàn Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xử: Bác đơn khởi kiện của Công ty T; hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 13/01/2017 của Thẩm phán Tòa án nhân dân huyện Bình Lục ký với nội dung cấm Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ sử dụng và khai thác công năng nhà xưởng diện tích 1.330m2 tại tiểu khu B Long, thị trấn B, huyện B, tỉnh Hà Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị H là ông Nguyễn Xuân S và nguyên đơn là ông Đào Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử được thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về thời gian công ty Đ phải dịch chuyển tài sản máy móc, trả lại toàn bộ nhà xưởng và số tiền thuê là 350.000.000 đồng cho công ty T chậm nhất vào ngày 31/12/2017. Hai bên không đề nghị Tòa án giải quyết về khoản tiền thuê mà bên Công ty T kéo dài thời gian thuê cho Công ty Đ đến ngày 31/12/2017. Theo như thỏa thuận thì phía ông Đào Ngọc T đề nghị Hội đồng xét xử hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự, nghe kiểm sát viên phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án. Tòa án nhận định:

[1] *Về tố tụng:* Công ty TNHH T và công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ ký kết các hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/2013/TV-HĐKT ngày 10/10/2013; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015. Quá trình thực hiện hợp đồng công ty TNHH Đ không thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho công ty TNHH T nên công ty T đã khởi kiện yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê nhà xưởng và thanh toán tiền thuê theo quy định của pháp luật. Vì vậy Tòa án nhân dân huyện Bình Lục đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại điều 30; điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* Tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty TNHH T đại diện là ông Đào Ngọc T yêu cầu Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ đại diện là bà Đoàn Thị H phải có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà xưởng tính đến ngày

06/3/2017 tổng cộng là 652.875.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ phải có trách nhiệm thanh toán cho công ty TNHH T tiền thuê nhà xưởng là 548.000.000đ và tiền lãi do không thực hiện nghĩa vụ là 49.680.000đ. Tổng cộng là 597.680.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện hai bên đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận giữa Công ty T và Công ty Đ với nội dung: Công ty Đ sẽ thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho Công ty T số tiền 350.000.000đ và dịch chuyển tài sản trả lại nhà xưởng cho Công ty T chậm nhất vào ngày 31/12/2017. Xét thấy thỏa thuận trên của các đương sự là tự nguyện, đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Đối với thời hạn thuê được hai bên thỏa thuận kéo dài đến ngày 31/12/2017 nhưng không đề nghị Tòa án giải quyết thêm khoản tiền thuê trong thời gian kéo dài này nên hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[3] *Về quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:* Trong quá trình xét xử Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ - BPKCTT ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục đối với Công ty Đ cấm thực hiện hành vi nhất định theo khoản 12 điều 114 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đào Ngọc T đề nghị hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo việc thực hiện thỏa thuận giữa hai bên về việc kéo dài thời hạn thuê đến ngày 31/12/2017. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận đề nghị này của phía nguyên đơn và ra ngay Quyết định hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[4] *Về án phí kinh doanh thương mại:*

Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận nhất trí bị đơn phải chịu toàn bộ án phí nên công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/KDTM-ST ngày 06/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam.

Áp dụng Điều 5; khoản 1 Điều 30; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 244; Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 390; Điều 391; Điều 392; khoản 4 Điều 404; Điều 405; khoản 1 Điều 414; khoản 1 Điều 423; khoản 1, 2 Điều 424; khoản 2 Điều 487; Điều 493; Điều 494, 495, 496, 499, 500 Bộ luật dân sự 2005.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 02/2013/TV - HĐKT ngày 10/10/2013 giữa Công ty TNHH T và Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T đối với việc xác định: Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2014/HĐKT ngày 25/01/2014 giữa Công ty TNHH T và Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ chấm dứt từ ngày 05/01/2015; Hợp đồng thuê nhà xưởng số 01/2015/HĐKT ngày 05/01/2015 giữa Công ty TNHH T và Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ chấm dứt từ ngày 05/01/2017.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận của Công ty TNHH T và Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ về việc thanh toán tiền thuê nhà xưởng như sau: Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ thanh toán tiền thuê nhà xưởng từ tháng 7/2015 đến ngày 05/01/2017 cho Công ty TNHH T số tiền là 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) chậm nhất vào ngày 31/12/2017.

4. Ghi nhận sự thỏa thuận của Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ và Công ty TNHH T về việc dịch chuyển toàn bộ tài sản, máy móc, thiết bị ra khỏi nhà xưởng của Công ty TNHH T như sau: Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ sẽ dịch chuyển toàn bộ tài sản, máy móc, thiết bị của công ty ra khỏi nhà xưởng thuê của Công ty TNHH T để trả lại nhà xưởng của Công ty TNHH T gồm: 1.330m^2 kho (trong đó có 1.200m^2 kho chính và 130m^2 kho phụ) tại tiểu khu B, thị trấn B, huyện B có vị trí: Phía Đông giáp công ty V, phía Tây giáp đường đi chung, phía Nam giáp đường 21A, phía Bắc giáp trạm điện.

Hình dáng kho: Kết cấu bằng thép lợp mái tôn, sơn màu xanh, kho hình chữ nhật. Phần kho chính chiều dài 60m, chiều rộng 20m, chiều cao 7,5m. Tổng diện tích 1.200m^2. Phần kho phụ bán mái 5 gian, chiều dài 30m, chiều rộng 4,3m, tổng diện tích 130m^2.

Thời gian: Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ phải dịch chuyển toàn bộ tài sản, máy móc, thiết bị chậm nhất vào ngày 31/12/2017.

5. Về hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2017/QĐ - BPKCTT ngày 13/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam; được thực hiện theo Quyết định số 01/2017/QĐ-BPKCTT ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

6. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ đại diện theo pháp luật là bà Đoàn Thị H phải chịu 17.500.000đ (Mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

- Công ty TNHH T không phải chịu: Trả lại ông Đào Ngọc T số tiền 10.013.000đ (Mười triệu không trăm mười ba nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0000911 ngày 22/8/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Lục.

7. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

- Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ đại diện theo pháp luật là bà Đoàn Thị H phải chịu 2.000.000đ. Đối trừ số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 2.000.000đ theo biên lai thu tiền số AA/2015/0000950 ngày 17 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Lục. Công ty TNHH cơ khí xây dựng và thương mại Đ đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- TAND huyện Bình Lục ;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- Chi cục THADS huyện Bình Lục;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Thị Mai Hương