TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2019/KDTM-ST
Ngày 12-11-2019
V/v tranh chấp đòi lại nhà cho thuê

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Phin;

Ông Nguyễn Văn Điển.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2015/TLST-KDTM ngày 05 tháng 5 năm 2015, về việc Tranh chấp đòi lại nhà cho thuê, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2019/QĐXX-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2019/QĐST-KDTM ngày 23 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKD; trụ sở: Số 24 A, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà D; địa chỉ: Số 127 E, phường F, quận C, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (theo giấy ủy quyền số 10/UQ-QL&KDN-QLN ngày 14-9-2015 của Phó Tổng Giám đốc); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Công ty Cổ phần QAK; trụ sở: Số 39 E, phường F, quận C, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông G là người đại diện theo pháp

luật; chức vụ: Giám đốc Công ty; vắng mặt.

2. Liên minh HD; trụ sở: Số 37 E, phường F, quận C, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông H; địa chỉ: Số 1K12 Khu tập thể I, phường J, quận K, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05-11-2019 của Chủ tịch Liên minh); có mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân L; địa chỉ: Số 18 M, quận C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 16-01-2018, quan điểm trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKD (sau đây viết tắt là Công ty QLKD) trình bày:

Giữa Công ty QLKD và Liên minh HD (sau đây viết tắt là Liên minh HD) đã ký Hợp đồng thuê nhà số 06/HĐTN vào ngày 16 tháng 3 năm 1998. Theo hợp đồng, Công ty QLKD cho Liên minh HD thuê nhà số 39 E, phường F, quận C (sau đây viết tắt là nhà số 39 E), thời hạn thuê nhà là 02 năm. Đến năm 2006, thực hiện Quyết định số 61/2006/QĐ-UBND ngày 01-01-2006 của Ủy ban nhân dân L về việc ban hành giá cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh, Công ty QLKD đã đề nghị Liên minh HD ký lại hợp đồng thuê nhà theo giá điều chỉnh, nhưng Liên minh HD không thực hiện việc ký đổi Hợp đồng thuê nhà và kể từ tháng 02-2006 đến nay, Liên minh HD cũng không thanh toán tiền thuê nhà mà yêu cầu được bàn giao nhà trên để tự quản làm trụ sở làm việc. Tuy nhiên, theo Quy chế ban hành kèm Quyết định số 20/1999/QĐ-BTC ngày 25-02-1999 thì Liên minh HD không thuộc đối tượng được bàn giao nhà tự quản.

Đến ngày 01-8-2011, Liên minh HD lại tự ý ký kết Hợp đồng Hợp tác liên kết số 03/HĐHTLK với Công ty Cổ phần QAK (sau đây viết tắt là Công ty QAK). Thời hạn thuê là 03 năm (đến ngày 01-8-2014 hết hạn hợp đồng). Công ty QLKD không biết việc Liên minh HD cho Công ty QAK thuê lại nhà.

Nay để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty QLKD đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

Buộc Công ty QAK có trách nhiệm bàn giao trả nhà số 39 E, phường F, quận C, thành phố Hải Phòng đang chiếm hữu trên thực tế cho Công ty QLKD.

Buộc Liên minh HD phải thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ từ năm 2006 cho đến nay. Số tiền thuê nhà cụ thể là:

Từ tháng 02-2006 đến tháng 7-2014: 8.832.032 đồng x 102 tháng = 900.867.264 đồng.

Từ tháng 8-2014 đến tháng 12-2017: 33.816.200 đồng x 41 tháng = 1.386.464.200 đồng.

Từ tháng 01-2018 đến tháng 10-2019: (56.616.516 đồng + 44.399.873 đồng) x 22 tháng = 2.221.040.558 đồng.

Tổng cộng tiền thuê nhà 39 E, Liên minh HD chưa thanh toán là: 4.508.372.022 đồng.

Số tiền này tiếp tục phát sinh hàng tháng kể từ tháng 11-2019 cho đến khi thực hiện xong việc thanh toán, quản lý và sử dụng theo quy định chung.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18-8-2014; đơn đề nghị rút yêu cầu khởi kiện đề ngày 26-7-2019 và các văn bản gửi đến Tòa án và lời khai tại các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, Liên minh HD trình bày:

Giữa Công ty QLKD và Liên minh HD có ký Hợp đồng thuê nhà số 06/HĐTN vào ngày 16 tháng 3 năm 1998. Theo hợp đồng, Công ty QLKD cho Liên minh HD thuê nhà số 39 E.

Đến ngày 01 tháng 8 năm 2011, Liên minh HD có ký kết Hợp đồng Hợp tác liên kết số 03/HĐHTLK với Công ty QAK. Thời hạn thuê là 03 năm (đến ngày 01-8-2014 hết hạn hợp đồng).

Tại đơn khởi kiện Liên minh HD yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty QAK phải trả lại nhà số 39 E cho Liên minh HD. Tuy nhiên, ngày 30-7-2019, Liên minh HD đã có đơn đề nghị rút yêu cầu khởi kiện đề ngày 26-7-2019.

Nay, Công ty QLKD Hải Phòng có yêu cầu buộc Liên minh HD phải thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu thì Liên minh HD có quan điểm như sau:

Liên minh HD xác nhận Liên minh HD còn nợ Công ty QLKD số tiền thuê nhà số 39 E từ năm 2006 cho đến nay và tiền thuê đất từ tháng 01-2018 đến tháng 10-2019 như đại diện Công ty QLKD trình bày. Việc còn nợ tiền thuê nhà là do từ năm 2006, Liên minh HD không được cấp ngân sách để thuê trụ sở nên không có kinh phí trả cho Công ty QLKD. Tuy nhiên, Liên minh HD nhận trách nhiệm sẽ thanh toán số tiền nợ trên cho Công ty QLKD. Liên minh HD và Công ty QAK sẽ tự giải quyết về tiền thuê nhà sau khi có ý kiến của Ủy ban nhân dân L, không yêu cầu tòa án giải quyết.

Tại các văn bản gửi đến Tòa án và lời khai tại các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người đại diện của Công ty QAK trình bày:

Công ty QAK xác nhận Liên minh HD có ký kết Hợp đồng Hợp tác liên kết số 03/HĐHTLK với Công ty QAK. Thời hạn thuê là 03 năm (đến ngày 01-8-2014 hết hạn hợp đồng).

Trong quá trình thuê nhà lại của Liên minh HD, Công ty QAK đã có nhiều lần làm việc với Công ty QLKD và Ủy ban nhân dân L đề nghị được trực tiếp ký

Hợp đồng thuê nhà với Công ty QLKD. Tuy nhiên cho đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố và Công ty QLKD vẫn chưa đồng ý cho Công ty QAK thuê nhà.

Nhà khi thuê gần như đã hư hỏng hết, chỉ còn 4 bức tường, không còn gì sử dụng được. Công ty QAK sau khi được bàn giao đã tự sửa chữa cải tạo toàn bộ khu nhà 2 tầng. Cụ thể: Lợp mái tôn lạnh toàn bộ mái tầng 2; sàn tầng 2 lát gỗ, tầng 1 lát gạch; dóc và chát lại toàn bộ tường; làm cửa chính là cửa cuốn, các cửa sổ là cửa nhôm lõi thép, các cửa thông phòng bằng gỗ và nhôm lõi thép; hệ thống trần của 2 tầng dọc đi chát lại; toàn bộ nhà sơn bả; làm lại 2 hệ thống nhà vệ sinh và bếp, các thiết bị vệ sinh và bếp. Tổng số tiền Công ty QAK sửa chữa và cải tạo là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Việc sửa chữa và cải tạo ngôi nhà 39 E, Công ty QAK có thông báo và gửi Hồ sơ thiết kế, dự toán cho Công ty QLKD và Liên minh HD nhưng chỉ Liên minh HD trả lời lại đồng ý sửa chữa.

Nay, Công ty QLKD có yêu cầu Công ty QAK trả lại nhà số 39 E, quan điểm của Công ty QAK là đồng ý sẽ trả lại nhà số 39 E cho Công ty QLKD.

Tuy nhiên do Công ty QAK đã bỏ ra kinh phí lớn để sửa chữa lại ngôi nhà trên và đang có nhu cầu sử dụng để làm địa điểm kinh doanh nên Công ty QAK có nguyện vọng mong muốn Công ty QLKD sẽ cho Công ty QAK thuê lại nhà số 39 E. Trong trường hợp Nhà nước có chủ trương bán nhà số 39 E thì Công ty QAK đề nghị được ưu tiên mua theo quy định của pháp luật.

Công ty QAK nhận trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà số 39 E trong thời gian Công ty QAK sử dụng từ ngày 01-01-2010 đến nay.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Việc xác định về thẩm quyền; về quan hệ pháp luật tranh chấp; về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; về việc thu thập chứng cứ; về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện Kiểm sát; việc cấp tống đạt văn bản tố tụng; người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà đã được tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử tại phiên toà đã thực hiện đúng và đầy đủ theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 30, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ các điều 127, 389, 401, 402, 403, 492, 483, 488, 489, 490, 491, 494, 495, 496, 499, 255, 256 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005; căn cứ các điều 357, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn

cứ điểm a, 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty QLKD đối với Công ty QAK: Buộc Công ty QAK phải trả lại nhà số 39 E cho Công ty QLKD.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty QLKD đối với Liên minh HD: Buộc Liên minh HD phải trả cho Công ty QLKD tiền thuê nhà 39 E còn thiếu từ tháng 02-2006 đến tháng 10-2019 là: 4.508.372.022 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của tháng 11-2019 cho đến khi thi hành án xong, Liên minh HD còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Về án phí sơ thẩm: Trả lại Công ty QLKD số tiền tạm ứng án phí. Công ty QAK và Liên minh HD phải chịu tiền án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, xem xét tại phiên toà, căn cứ vào kết quả thảo luận, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp tố tụng:

[1] Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên toà lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do và không có căn cứ xác định việc vắng mặt là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điển b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp phát sinh từ hợp đồng thuê nhà, bị đơn có địa chỉ trụ sở tại quận C nên Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng thụ lý giải quyết và xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại theo Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự để thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện của Liên minh Hợp tác và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

Ngày 30-7-2019 nguyên đơn Liên minh HD có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, được tòa án chấp nhận và tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 03/2019-KDTM ngày 07-8-2019. Theo Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tòa án xác định địa vị tố tụng thay đổi như sau: Công ty QLKD là nguyên đơn; Công ty QAK và Liên minh HD là bị đơn; Ủy ban nhân dân L là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[4] Về thời hiệu: Các bên không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử không áp dụng quy định về thời hiệu theo khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự.

Về nội dung:

[5] Về tính pháp lý của hợp đồng thuê nhà số 06/HĐTN vào ngày 16 tháng 3 năm 1998 giữa Công ty QLKD và Liên minh HD: Hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự thỏa thuận giữa các bên; hình thức và nội dung của hợp đồng đều phù hợp với quy định tại các điều 389, 401, 402, 403, 492 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Như vậy, Hợp đồng thuê nhà giữa hai bên khi ký có hiệu lực pháp luật, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết đã thỏa thuận trên hợp đồng.

[6] Về tính pháp lý của hợp đồng thuê nhà giữa Liên minh HD và Công ty QAK:

Căn cứ vào Điều 6 của hợp đồng nêu trên quy định Liên minh HD *"không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng, chuyển đổi, cho thuê lại, nhượng lạ...dưới bất kỳ hình thức nào, một phần hay toàn bộ diện tích nhà đã thuê cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào nếu chưa được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản"*, phù hợp với Điều 127, 483 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên hợp đồng thuê nhà giữa Liên minh HD và Công ty QAK không có hiệu lực pháp luật.

[7] Về yêu cầu của nguyên đơn đối với Liên minh HD:

Sau khi ký kết hợp đồng thuê nhà, Công ty QLKD đã thực hiện đúng nghĩa vụ của bên cho thuê như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, Liên minh HD đã không thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty QLKD; sau khi hết thời hạn thuê nhà cũng không bàn giao lại nhà cho Công ty QLKD theo thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng. Tự ý cho Công ty QAK thuê lại nhà 39 E mà không được sự đồng ý của Công ty QLKD. Như vậy, Liên Minh HD đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà và cho thuê lại theo Hợp đồng đã ký kết và quy định của pháp luật.

Các khoản nợ cụ thể mà Công ty QLKD yêu cầu Liên minh HD phải trả đều có các tài liệu chứng từ chứng minh. Khoản tiền thuê được tính toán theo đúng thỏa thuận cũng như đúng theo sự điều chỉnh tiền thuê nhà tại từng thời điểm theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân L, phù hợp quy định của pháp luật. Thời gian tính tiền thuê nhà được tính chính xác theo hợp đồng cũng như theo thời gian chiếm hữu thực tế.

Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn phù hợp với quy định tại các điều 488, 489, 491, 494; 495; 496, 499 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Như vậy, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc Liên minh HD phải thanh toán cho Công ty QLKD số tiền thuê nhà là 4.508.372.022 đồng.

Ngoài ra, căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 thì đối với khoản tiền nêu trên, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 14-11-2019 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.

[8] Về yêu cầu của nguyên đơn đối với Công ty QAK:

Công ty QAK hiện đang sử dụng nhà số 39 E theo hợp đồng thuê nhà giữa Liên minh HD và Công ty QAK, như phân tích tại mục [6] thì hợp đồng này không có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu của nguyên đơn cũng đã được bị đơn Công ty QAK chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 255, 256, 490 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc Công ty QAK phải trả lại nhà số 39 E cho Công ty QLKD.

[9] Về yêu cầu của Công ty QAK:

Về việc Công ty QAK tự chịu kinh phí để tu sửa lại ngôi nhà 39 E, không yêu cầu Tòa án xem xét số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Công ty QAK đồng ý sẽ trả lại nhà số 39 E cho Công ty QLKD. Tuy nhiên, Công ty QAK có nhu cầu sử dụng để làm địa điểm kinh doanh nên có nguyện vọng sẽ được Công ty QLKD xem xét cho Công ty QAK thuê lại nhà số 39 E. Trong trường hợp Nhà nước có chủ trương bán nhà 39 E thì Công ty QAK đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được ưu tiên mua theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy việc Công ty QAK có ký kết Hợp đồng thuê nhà hay mua nhà 39 E với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sau này hay không là quan hệ pháp luật dân sự khác, không liên quan đến vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Việc Công ty QAK nhận trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà 39 E (từ ngày 01-01-2010 đến nay). Hội đồng xét xử xét thấy đây là quan hệ pháp luật giữa Liên minh HD và Công ty QAK, Liên minh HD không yêu cầu nên sẽ giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật khi có tranh chấp.

[10] Về án phí sơ thẩm: Theo 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 và lệ phí tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty QLKD không phải chịu tiền án phí sơ thẩm. Trả lại Công ty QLKD số tiền 39.700.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007718 ngày 20-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Liên minh HD phải chịu tiền án phí sơ thẩm là: 112.508.000 đồng. Nhưng được trừ đi số tiền 200.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu số AA/2010/9446 ngày 05-5-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Liên minh HD còn phải nộp số tiền án phí còn thiếu là: 112.308.000đồng.

Công ty QAK phải chịu tiền án phí sơ thẩm là: 200.000 đồng.

[11] Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điển b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Căn cứ các điều 127, 255, 256, 389, 401, 402, 403, 492, 483, 494, 490, 491, 495, 496, 488, 489, 499 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019;

Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKD:

- Buộc Liên minh HD phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKD tiền thuê nhà 39 E còn thiếu từ tháng 02-2006 đến tháng 10-2019 là: 4.508.372.022 (bốn tỷ năm trăm linh tám triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn không trăm hai mươi hai) đồng.

Đối với khoản tiền nêu trên, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 12-11-2019 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Buộc Công ty Cổ phần QAK phải trả lại nhà số 39 E, phường F, quận C, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKD.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Trả lại Công ty QLKD số tiền 39.700.000 (ba mươi chín triệu bẩy trăm nghìn) đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007718 ngày 20 - 3 - 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Liên minh HD phải chịu tiền án phí sơ thẩm là: 112.308.000 (một trăm mươi hai triệu ba trăm linh tám nghìn) đồng.

Công ty Cổ phần QAK phải chịu tiền án phí sơ thẩm là: 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

3. Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với nguyên đơn, bị đơn có mặt đều có quyền kháng cáo;

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết đối với đối với bị đơn vắng mặt và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt đều có quyền kháng cáo.

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

Nơi nhận:
- TAND TP.Hải Phòng;
- VKSND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Phạm Trung Dũng