

**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:30/2023/KDTM-PT
Ngày 29-12-2023
V/v tranh chấp 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: Ông Nguyễn Văn Dương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hữu Trường

Bà Vũ Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Khánh Sơn – Thẩm tra viên 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 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2023/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án sơ thẩm số 14/2023/KDTM-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty QDLKDN; địa chỉ trụ sở: Số 24 phố Phc, phường Ht, quận HB, thành phố Hải Phòng

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty; vắng mặt

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê T; nơi cư trú: Số 15/5B đường Phạm Phú Thứ, phường HL, quận HB, thành phố Hải Phòng; có mặt

+ Ông Đỗ M; nơi cư trú: Số 29/193 đường Văn Cao, phường DL, quận NQ, thành phố Hải Phòng; có mặt

- Bị đơn: Công ty Nafco trụ sở: Số 19 phố BT, phường TT, quận HK, Thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm H – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty; địa chỉ: Số 262 đường Kim Giang, tổ 25, phường ĐK, quận Hoàng M, Thành phố Hà Nội; vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Hoàng Dương và bà Trần Thu Hương – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV An Trần Gia thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng. Bà Hương vắng mặt, ông Dương có mặt.

Do có kháng cáo của nguyên đơn Công ty QDLKDN

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai, nội dung Bản án sơ thẩm của nguyên đơn Công ty QDLKDN thể hiện:

Nhà số 6A (số cũ là 4) Hoàng Diệu, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng (nay là phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền) Hải Phòng (sau đây viết là nhà số 6 A) là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu. Công ty QLKDN(sau đây viết là Công ty N) là đơn vị có chức năng quản lý vận hành, được đại diện chủ sở hữu giao ký Hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN ngày 29/01/2016 cho Chi nhánh Công ty Cổ phần Sản xuất Xuất nhập khẩu Lâm sản Naforimex tại Hải Phòng (sau đây viết là Công ty LS) thuê sử dụng vào mục đích làm cơ sở sản xuất kinh doanh dịch vụ. Nội dung của hợp đồng:

- Diện tích nhà cho thuê 210,88 m² trên khuôn viên đất 480 m².
- Thời hạn cho thuê 02 năm kể từ ngày 01/3/2016 đến ngày 01/3/2018. Hết thời hạn thuê nhà mà hai bên không làm thủ tục thanh lý hợp đồng thuê nhà thì hợp đồng thuê nhà đương nhiên được gia hạn thêm 06 tháng mỗi lần và các nội dung của hợp đồng vẫn còn hiệu lực thực hiện trừ trường hợp một trong hai bên hoặc cả hai bên đề nghị ký kết lại hợp đồng thuê nhà.
- Giá cho thuê nhà được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê có những hành vi vi phạm như: Tự ý cho bà Đỗ Thị Thúy Ngân thuê lại nhà. Tổng số tiền thuê nhà Công ty LS đã trả từ tháng 01/2018 đến nay là 1.219.087.288 đồng. Từ tháng 4/2020 đến nay, Công ty LS nợ tiền thuê nhà với số tiền là 673.860.709 đồng.

Ngày 15/10/2018, Ủy ban nhân dân (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 N 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). Công ty N đã có Thông báo số 143/TB-QL&KDN ngày

16/11/2020 về việc không ký đổi, không gia hạn hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với nhà số 6 A đối với Công ty LS.

Ngày 12/7/2021, Công ty N có Thông báo số 236/TB-QL&KDN yêu cầu Công ty LS có trách nhiệm bàn giao nhà thuê và thanh toán tiền thuê nhà 6A.

Ngày 11/8/2021, Công ty LS có Công văn số 66/CV-CN về việc đề nghị trả lại nhà 6A và đề nghị Công ty N nhận lại nhà vào hồi 10 giờ ngày 27/8/2021. Tuy nhiên việc bàn giao nhà không thực hiện được vì tại buổi làm việc Công ty LS đề nghị chỉ trả phần nhà thuê và xin giữ lại phần nhà do bên thuê tự đầu tư kinh phí xây dựng trong khuôn viên nhà thuê để sử dụng. Sau nhiều lần 2 bên làm việc nhưng không kết quả. Ngày 29/9/2021, Công ty N tiếp tục có Thông báo số 342/TB-QL&KDN yêu cầu Công ty LS và bà Đỗ Thị Thúy Ngân có trách nhiệm bàn giao trả nhà thuê chậm nhất ngày 30/9/2021.

Hiện nay, bà Đỗ Thị Thúy Ngân và Công ty LS đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà, bà Ngân đã bàn giao nhà 6A cho Công ty LS. Tuy nhiên, Công ty LS vẫn chưa bàn giao nhà 6A cùng toàn bộ khuôn viên đất cũng như không thanh toán tiền thuê nhà phát sinh cho Công ty N.

Căn cứ Giấy ủy quyền số 01/UQ-UBND ngày 14/3/2019 của đại diện chủ sở hữu là UBND thành phố Hải Phòng về việc thực hiện các thủ tục tổ tụng, thủ tục thu hồi nhà thuê thuộc sở hữu nhà nước, bên nhận ủy quyền là Công ty N khởi kiện Công ty LS yêu cầu:

- Buộc Công ty LS bàn giao trả lại nhà và khuôn viên đất thuộc sở hữu nhà nước tại số 6A Hoàng Diệu, Máy Tơ, Ngô Quyền, Hải Phòng cho Công ty N quản lý.

Công ty N yêu cầu Công ty LS bàn giao cả nhà thuê (bao gồm khuôn viên đất thuê) và nhà mà Công ty LS đã xây dựng (có phép) trên khuôn viên đất thuê cho Công ty N. Công ty N không có trách nhiệm trả phần giá trị căn nhà này cho Công ty LS.

Đối với phần Công ty LS coi nói, xây dựng không phép, yêu cầu Công ty LS phải tự tháo dỡ, trả lại hiện trạng nhà thuê cho Công ty N như theo Hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN ngày 29/01/2016 đã ký kết giữa các bên.

- Buộc Công ty LS phải thanh toán cho Công ty N số tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà đã ký kết và các quy định về quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước tạm tính đến ngày 11/9/2023 là 673.860.709 đồng và số tiền thuê nhà (gồm tiền thuê nhà và tiền thuê đất khuôn viên) phát sinh cho đến thời điểm bàn giao trả lại nhà thuê.

Số tiền thuê nhà được tính như sau: Từ tháng 1/2018 đến tháng 4/2023, tiền thuê nhà được tính theo Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của Ủy

ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Theo đó tiền thuê nhà chưa bao gồm thuế GTGT gồm: Tiền thuê nhà 12.712.672 đồng/tháng và tiền thuê đất khuôn viên là 32.925 đồng/m²/tháng x 410,62 m² (480 m² (tổng diện tích khuôn viên) – 69,38 m² (tầng 1 căn nhà thuê)). Tiền thuê nhà đã bao gồm thuế GTGT: Tháng 1/2018 là 28.855.568 đồng, từ tháng 2/2018 đến tháng 3/2022 là 28.855.569 đồng/tháng, từ tháng 4/2022 đến tháng 3/2023 là 28.855.570 đồng/tháng. Từ tháng 4/2023 đến nay, tiền thuê nhà được tính theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 27/02/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Theo đó, giá thuê nhà một tháng là 12.712.672 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT), 13.983.939 đồng (đã bao gồm thuế GTGT). Đối với tiền thuê đất khuôn viên từ tháng 4/2023 đến ngày xét xử, nguyên đơn không yêu cầu.

Về việc Công ty LS cho rằng chỉ sử dụng diện tích đất 190 m² và xác định diện tích đất khuôn viên để tính tiền thuê nhà, đất là 190 m² là không đúng theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN. Công ty LS tách tiền thuê nhà, thuê đất với quan điểm tiền thuê đất không tính thuế GTGT là không đúng. Vì Công ty N cho Công ty LS thuê nhà. Toàn bộ khuôn viên đất 480 m² thuộc về nhà thuê. Công ty LS yêu cầu về tiền thuê nhà (có khuôn viên đất) không yêu cầu về tiền thuê đất, thuế đất. Tuy nhiên, Công ty N không có câu trả lời và không có tài liệu, chứng cứ về căn cứ tính thuế GTGT đối với đất khuôn viên nhà thuê.

Về chi phí tố tụng: Công ty N đã nộp chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 14.000.000 đồng đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Công ty LS và Công ty N có ký Hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN ngày 29/01/2016 như trình bày của nguyên đơn.

Theo Thông báo số 342/TB-QL&KDN ngày 29/9/2021 của Công ty N, ngày 15/11/2022 Công ty LS đã trả lại nhà thuê nhưng Công ty N không nhận, gây lãng phí tài sản của Nhà nước. Từ ngày 16/11/2022, Chi nhánh Công ty LS Hải Phòng không quản lý, không sử dụng, không chịu bất cứ trách nhiệm gì về tiền thuê nhà và nhà thuê.

Trong thời gian từ năm 2018 đến nay thành phố giao cho Công ty N tổ chức thực hiện thu tiền thuê nhà và tiền thuê đất, Công ty N tùy tiện xác định sai tiền thuê nhà, gộp ghép khoản thu sai quy định, sai diện tích thuê đất đối với nhà thuộc sở hữu của Chi nhánh Công ty LS. Từ tháng 7 năm 2018, Chi nhánh Công ty LS có rất nhiều văn bản phản ánh, làm việc trực tiếp nhiều lần với Công ty N, kiến nghị về mức thu chưa đúng, chưa có cơ sở nhưng không nhận được bất kỳ phúc đáp nào của Công ty N. Cụ thể: Việc xác định tiền thuê nhà theo Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND thành phố Hải Phòng, thì giá thuê nhà là 12.721.672 đồng/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT) và 13.983.939 đồng (đã bao gồm thuế

GTGT). Nhưng Công ty N lại phát hành thông báo đòi tiền thuê nhà và phát hành 35 số hóa đơn GTGT của 35 tháng (từ tháng 1/2018 đến hết tháng 11/2020) với nội dung: Tiền cho thuê nhà hàng tháng 28.866.570 đồng. Như vậy, Công ty N đã xác định sai số tiền thuê nhà từ tháng 1/2018 đến năm 2022. Công ty N cũng xác định sai diện tích đất thuê và tiền thuê đất. Trước năm 2018, Cục thuế Hải Phòng thu tiền thuế sử dụng đất nông nghiệp và tiền thuê đất của Chi nhánh Công ty trên diện tích đất thực tế sử dụng 134/226 m². Từ năm 2018, Công ty N xác định diện tích thuê đất của Chi nhánh Công ty là 410,62 m² là không đúng. Vì diện tích đất này bao gồm cả diện tích sân, cửa sổ, mi, ô văng của Công ty Cổ phần giao nhận kho vận ngoại thương, đất lối đi chung, đất bỏ hoang... Diện tích đất thực tế Chi nhánh Công ty LS sử dụng là 190 m². Mặt khác theo bản vẽ kèm theo hợp đồng thuê nhà năm 2008, khuôn viên đất thuê là 382,3 m², từ năm 2011 hợp đồng thuê nhà thể hiện khuôn viên đất thuê 480 m², như vậy khuôn viên đất thuê tự phình to ra là vô lý. Đồng thời Công ty N còn tính thuế GTGT đối với tiền thuê đất là không có căn cứ. Vì Chi nhánh Công ty không thuê đất của Công ty N. Chi nhánh Công ty được UBND thành phố Hải Phòng, Sở Xây dựng cho phép xây dựng trên diện tích đất 134,4 m² của Nhà nước và được Cục thuế Hải Phòng thu tiền thuê đất hàng năm, không có thuế GTGT. Từ tháng 1/2018 đến nay, Chi nhánh Công ty LS đã trả tổng số tiền thuê nhà, thuê đất cho Công ty N là: 1.219.087.288 đồng. Tính đến hết tháng 10/2022 Công ty LS đã trả đủ tiền thuê nhà, thuê đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà, tiền thuê đất của Công ty N.

Tại khuôn viên đất có nhà thuê, Chi nhánh Công ty LS có xây dựng 01 ngôi nhà 02 tầng làm văn phòng từ năm 1988 đến nay, được Sở Xây dựng Hải Phòng cấp Giấy phép xây dựng số 448/SXD ngày 05/12/1988. Trong hồ sơ định giá và hồ sơ bàn giao giá trị doanh nghiệp từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần năm 2005 có bàn giao tài sản ngôi nhà trên (được Bộ Tài chính và Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn phê duyệt). Công ty vẫn đang quản lý và sử dụng ngôi nhà bình thường từ năm 1988 đến nay. Việc Công ty N đòi Công ty LS bàn giao cả ngôi nhà thuộc sở hữu của Công ty LS là không đủ thẩm quyền, không có cơ sở. Chỉ khi nào có quyết định của cơ quan có thẩm quyền thu hồi tài sản của doanh nghiệp có căn cứ, đúng pháp luật thì Công ty LS sẽ bàn giao nhà nhưng phải đền bù giá trị nhà cho Công ty LS. Đối với yêu cầu buộc Công ty LS phải tháo dỡ phần đã sửa chữa, coi nói tại ngôi 1 cho thuê, Công ty LS không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung nêu trên tại Bản án sơ thẩm số 14/2023/KDTM-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 40, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 357, 422, 428, 468 của Bộ

luật Dân sự; các điều 17, 18, 26, 29 của Luật Kinh doanh bất động sản; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 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,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm sản Naforimex Hà Nội phải bàn giao trả lại nhà số 6A (số cũ 4) Hoàng Diệu, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng (nay là phường Máy Tơ, Quận Ngô Quyền) Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng quản lý (tài sản bàn giao bao gồm diện tích đất 480 m² và tài sản gắn liền với đất gồm: Ngõ 1 nhà cho thuê cùng diện tích phần sửa chữa, coi nói, diện tích bên thuê xây dựng có phép, ...), theo Hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN ngày 29/11/2016 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2023 (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng phải trả cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm sản Naforimex Hà Nội số tiền tương ứng với giá trị còn lại của gian nhà và phần coi nói tại ngõ 1 do Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm sản Naforimex Hà Nội xây dựng: 639.705.627 đ (sáu trăm ba mươi chín triệu bảy trăm linh năm nghìn sáu trăm hai mươi bảy đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm sản Naforimex Hà Nội phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng số tiền thuê nhà (gồm tiền thuê nhà, tiền thuê đất khuôn viên) còn nợ tính đến hết ngày 11/9/2023 là 581.528.388 đ (năm trăm tám mươi một triệu năm trăm hai mươi tám nghìn ba trăm tám mươi tám đồng) và số tiền thuê nhà (gồm tiền thuê nhà, tiền thuê đất khuôn viên) kể từ ngày 12/9/2023 đến ngày trả nhà cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng, theo Hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN ngày 29/11/2016.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn (đối với số tiền 673.860.709 đồng - 581.528.388 đồng = 92.332.321 đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc không trả phần giá trị căn nhà bị đơn xây dựng có phép tại khuôn viên đất thuê.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ phần coi nói, sửa chữa tại ngõ 1 nhà thuê, trả lại hiện trạng nhà thuê theo Hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN ngày 29/01/2016 đã ký kết giữa các bên.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

- Buộc Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Lâm sản Naforimex Hà Nội phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

- Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng phải chịu chi phí định giá tài sản là 10.000.000 đồng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng đã nộp đủ chi phí định giá tài sản.

4. 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra còn tuyên phần án phí, quyền kháng cáo của các đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng kháng cáo với nội dung:

+ Xem xét lại thủ tục cấp phép, giá trị phần vật kiến trúc do bên thuê nhà đầu tư kinh phí, cải tạo tại nhà thuê số 6A Hoàng Diệu trước khi ký lại Hợp đồng thuê nhà, phần tự xây dựng trong khuôn viên là tài sản doanh nghiệp Nhà nước đã được tính giá trị cho doanh nghiệp cổ phần hay chưa. Từ đó căn cứ điều chỉnh nội dung quyết định: Buộc Công ty N phải trả cho Công ty Naforimex Hà Nội số tiền tương ứng với giá trị còn lại của gian nhà và phần coi nói tại ngôi 1 do Công ty Naforimex xây dựng số tiền 639.705.627 đồng. Chấp nhận yêu cầu từ chối bồi thường giá trị vật kiến trúc đầu tư trên đất cho bị đơn tại địa chỉ số 6A (4 cũ) phố Hoàng Diệu, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng và tiền thuê đất

+ Yêu cầu Công ty Cổ phần Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm Sản Naforimex Hà Nội có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ đến hết 11/9/2023 là 673.860.709 đồng và tiền thuê nhà phát sinh tính tương tự đến khi bàn giao toàn bộ cơ sở nhà, đất số 6A Hoàng Diệu.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm về bồi thường giá trị vật kiến trúc đầu tư trên đất cho bị đơn tại địa chỉ số 6A (4 cũ) phố Hoàng Diệu, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng và tiền thuê đất.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm vì kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 14/2023/KDTM-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng

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 thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án kinh doanh thương mại, tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tiền thuê thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[2] Về thời hạn kháng cáo của Công ty QDLKDN; là đúng hạn, hợp lệ theo Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy căn cứ Điều 285, Điều 286 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm

[3] Về chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đều có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự, Điều 18 Luật Kinh doanh bất động sản. Về hình thức của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản. Như vậy, Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty QDLKDN;

[4] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng và diện tích thuê: Nhà số 6A là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu.

Công ty N là đơn vị có chức năng quản lý vận hành, được đại diện chủ sở hữu giao ký hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước vào mục đích kinh doanh dịch vụ. Vì vậy, Công ty N có quyền ký hợp đồng cho thuê nhà số 6A với Chi nhánh Công ty LS tại Hải Phòng là phù hợp với các quy định pháp luật. Đối với ý kiến quan điểm của bị đơn cho rằng cùng là vị trí nhà, đất tại số 6A Hoàng Diệu nhưng diện tích đất khuôn viên nhà thuê thể hiện tại hợp đồng thuê nhà năm 2008 là 382,3 m², nhưng từ hợp đồng thuê nhà năm 2011, 2016 lại thể hiện diện tích đất là 480 m² là không có căn cứ bởi lẽ theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2023 (có sơ đồ kèm theo) thể hiện hiện trạng thửa đất tại số 6A có kích thước và diện tích như theo Hợp đồng năm 2016 do đó đủ cơ sở xác định diện tích đất là 480 m².

[5] Đối với hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN ngày 29/11/2016 được ký kết giữa Công ty N và Chi nhánh Công ty LS tại Hải Phòng; thời hạn thuê nhà căn cứ tại Điều 4 của Hợp đồng thì thời hạn thuê là 02 năm từ ngày 01/3/2016 đến ngày 01/3/2018 hết hạn thuê nhà. Các bên chưa làm thủ tục thanh lý Hợp đồng nên Hợp đồng đương nhiên được gia hạn thêm 06 (sáu) tháng mỗi lần. Thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng tại Công văn số 4800/VP-TC ngày 15/10/2018 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 N đã có Thông báo số 143/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020 về việc không ký đổi, không gia hạn hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước đối với nhà số 6 A đối với Công ty LS. Như vậy, Công ty N đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo đúng thỏa thuận tại điểm 5.1.a Điều 5 của Hợp đồng và khoản 4 Điều 422, Điều 428 của Bộ luật Dân sự là đúng quy định pháp luật.

- Đối với nội dung kháng cáo của Công ty kinh doanh nhà về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Xem xét lại thủ tục cấp phép, giá trị phần vật kiến trúc do bên thuê nhà đầu tư kinh phí, cải tạo tại nhà thuê số 6A Hoàng Diệu trước khi ký lại Hợp đồng thuê nhà, phần tự xây dựng trong khuôn viên là tài sản doanh nghiệp Nhà nước đã được tính giá trị cho doanh nghiệp cổ phần hay chưa?

[6] Xét thấy tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2023 và sơ đồ kèm theo thể hiện: Diện tích đất khuôn viên là 480 m². Trên khuôn viên đất có gồm 3 hạng mục cụ thể:

1. Ngõ 1 nhà 2 tầng (nhà cho thuê) có diện tích đất xây dựng là 69,38 m², (theo Hợp đồng) và phần coi nói, sửa chữa của bị đơn tại vị trí phía trước ngõ 1: Diện tích đất xây dựng 17,01 m², tổng diện tích xây dựng coi nói là 44,1 m².

2. Diện tích Công ty LS xây dựng có phép gồm: Nhà 02 tầng 01 tum diện tích đất xây dựng 112,14 m², tổng diện tích xây dựng: 274,38 m² và nhà 02 tầng liền kề phía sau ngõ nhà 2 tầng 1 tum diện tích đất xây dựng: 14,82 m², tổng diện tích xây dựng: 31,16 m²

3. Vài bức tường và cây mọc hoang dại.

[7] Đối với diện tích nhà 02 tầng 01 tum và nhà 02 tầng liền kề phía sau ngôi nhà 2 tầng 1 tum: Diện tích nhà nêu trên đã được cấp Giấy phép xây dựng số 448/SXD ngày 05/12/1988 của Sở Xây dựng Hải Phòng với nội dung: Cho phép Công ty LS được cải tạo, coi nới thành 2 tầng dãy nhà phụ cạnh trụ sở làm việc tại nhà số 6A Hoàng Diệu với diện tích 134,4 m². Như vậy diện tích xây dựng coi nới của Chi nhánh Công ty LS tại Hải Phòng phù hợp với Giấy phép xây dựng và hoàn toàn hợp pháp.

[8] Về tính có căn cứ, hợp pháp của Giấy phép xây dựng số 448/SXD ngày 05/12/1988 xét thấy: Giấy phép xây dựng nêu trên đã được cơ quan có thẩm quyền là Sở Xây dựng Hải Phòng cấp và được lưu giữ tại Sở Xây dựng Hải Phòng, các bên đều thừa nhận, ngoài ra trong đơn khởi kiện Công ty N không yêu cầu xem xét tính có căn cứ, trình tự của Quyết định hành chính là Giấy phép xây dựng số 448/SXD ngày 05/12/1988 của Sở Xây dựng Hải Phòng cấp. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty N về việc xem xét lại thủ tục, tính hợp pháp của Giấy phép xây dựng số 448/SXD ngày 05/12/1988

[9] Do việc coi nới, xây dựng đối với diện tích nhà 02 tầng 01 tum và nhà 02 tầng liền kề phía sau ngôi nhà 2 tầng 1 tum là hợp pháp nên cần chấp nhận phần chi phí đầu tư xây dựng của Công ty LS đối với phần diện tích nêu trên. Theo kết quả định giá cụ thể là ngôi nhà 2 tầng 1 tum (xây năm 1989) số tiền 445.407.156 đồng + nhà 2 tầng liền kề ngôi nhà 2 tầng (xây năm 1989) số tiền 42.814.089 đồng. Như vậy Công ty LS đã đầu tư xây dựng tổng số tiền là 488.221.245 đồng.

[10] Đối với ngôi 1 nhà 2 tầng (nhà cho thuê): Xét thấy diện tích đất xây dựng là 69,38m² theo hợp đồng và có phần coi nới, sửa chữa của bị đơn tại vị trí phía trước ngôi 1: Diện tích đất xây dựng 17,01 m², tổng diện tích xây dựng coi nới là 44,1 m². Đối với phần diện tích coi nới, sửa chữa xây dựng nêu trên Công ty LS tiến hành xong từ năm 2013 mặc dù không được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê theo quy định tại điểm 5.2a và 5.2b Điều 5 của Hợp đồng. Tuy nhiên việc sửa chữa, coi nới nhà thuê tại ngôi 1 nhà 2 tầng trước thời điểm ký hợp đồng thuê nhà số 146/2016/HĐTN nhưng Công ty N không có ý kiến phản đối và vẫn thực hiện việc ký hợp đồng lại với Công ty LS. Như vậy Công ty N đã thừa nhận tính hợp pháp đối với phần diện tích Công ty LS đã bỏ kinh phí để coi nới, sửa chữa. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận phần giá trị phía trước ngôi nhà 1 theo kết quả định giá là 151.484.382 đồng là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

- Đối với với ý kiến quan điểm của Công ty N về việc xem xét giá trị vật kiến trúc trên đất của Chi nhánh Công ty LS Hải Phòng đã được tính giá trị cho Công ty cổ phần hóa hay chưa?

[11] Xét thấy: Theo Biên bản bàn giao tài sản và các nguồn lực kinh tế xã hội từ Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Sản xuất và Xuất nhập khẩu Lâm Sản Hà Nội sang Công ty CPSX & XNK Lâm Sản NAFORIMEX Hà Nội số 01/BBBG/CT ngày 07/5/2008 tại mục 6.1 “Giá trị tài sản cố định được tính vào doanh nghiệp, Phụ lục 1” Thì tại Phụ lục 1 thể hiện “Văn phòng CNHP” đã được tính vào tài sản cố định đến ngày 31/8/2005 có chữ ký bàn giao của Giám Đốc, kế toán trưởng – Công ty SX& XNK Lâm Sản Hà Nội (Đại diện thuộc sở hữu Nhà nước) và chữ ký, con dấu của Chủ tịch HĐQT- Công ty CPSX & XNK Lâm Sản NAFORIMEX Hà Nội, chữ ký Giám đốc, kế toán trưởng (Đại diện Công ty CPSX & XNK Lâm Sản NAFORIMEX Hà Nội). Như vậy đủ căn cứ xác định giá trị vật kiến trúc trên đất của Chi nhánh Công ty LS Hải Phòng đã được tính vào giá trị cho Công ty cổ phần hóa cụ thể là Công ty CPSX & XNK Lâm Sản NAFORIMEX Hà Nội.

[12] Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty N phải thanh toán cho Công ty CPSX & XNK Lâm Sản NAFORIMEX Hà Nội giá trị còn lại của gian nhà mà Công ty CPSX & XNK Lâm Sản NAFORIMEX Hà Nội (sau khi đã cổ phần hóa) xây dựng có phép và phần sửa chữa, coi nơi tại ngôi 1 nhà thuê. Theo Biên bản định giá ngày 24/7/2023 xác định cụ thể là: Giá trị còn lại của ngôi nhà 2 tầng 1 tum và nhà 2 tầng liền kề (bị đơn xây dựng có phép) là: 445.407.156 đồng + 42.814.089 đồng = 488.221.245 đồng. Giá trị còn lại của phần cải tạo xây dựng thêm ở phía trước ngôi 1 là: 151.484.382 đồng. Tổng là: 639.705.627 đồng là có căn cứ.

- *Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn Công ty kinh doanh nhà:*

[13] Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 3 của Hợp đồng: Tại thời điểm ký hợp đồng, giá cho thuê nhà thực hiện theo Quyết định 1445/2014/QĐ-UB ngày 01/7/2014 của UBND thành phố Hải Phòng (giá 10.950.500đồng/tháng đã bao gồm thuế GTGT). Các bên không tranh chấp về tiền thuê nhà theo Quyết định 1445/2014/QĐ-UB và tính từ thời điểm ngày 01/01/2018 đến ngày 14/3/2023, giá cho thuê nhà được thực hiện theo Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND thành phố Hải Phòng (có hiệu lực từ ngày 01/01/2018 đến ngày 14/3/2023). Theo đó, giá thuê nhà 6A bao gồm: Giá thuê nhà (diện tích nhà 210,88 m²) với đơn giá 12.721.672 đồng/tháng chưa bao gồm thuế GTGT; 13.983.939 đồng (đã bao gồm thuế GTGT) và giá thuê đất được tính cho khuôn viên đất theo nhà thuê là 32.925 đồng/m²/tháng để xác định diện tích đất khuôn viên để tính giá thuê là: 480 m² (tổng diện tích khuôn viên) – 69,38 m² (tầng 1 căn nhà thuê) = 410,62 m² là có căn cứ và không chấp nhận ý kiến quan điểm của Công ty LS cho rằng chỉ sử dụng diện tích đất 190 m² để tính giá thuê.

- *Về số tiền thuê nhà theo nội dung kháng cáo của Công ty N đề nghị xem xét lại bao gồm 2 phần là tiền thuê nhà và tiền thuê đất.*

[14] Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Thông báo nộp tiền thuê đất của Chi cục Thuế quận Hồng Bàng trước thời điểm năm 2018 thì Công ty LS không phải nộp tiền thuế GTGT đối với tiền thuê đất và nội dung Quyết định 40/2017/QĐ-UBND cũng không quy định thuế GTGT đối với tiền thuê đất khuôn viên và Công ty N không đưa ra được căn cứ chứng minh vì vậy không chấp nhận ý kiến quan điểm của Công ty N về việc tính tiền thuê đất khuôn viên thuế GTGT là có căn cứ.

[15] Do đó xác định tiền thuê nhà tại 02 thời điểm cụ thể như sau: Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 14/3/2023 đối với giá nhà thuê 01 tháng = 13.983.939 đồng + 32.925đồng/ m² x 410,62 m² = 27.503.602 đồng. Như vậy Công ty LS phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/01/2018 đến ngày 14/3/2023 = 27.503.602 đồng/tháng x (62 tháng + 14/31 tháng) = 1.717.644.305 đồng.

[16] Từ ngày 15/3/2023 đến ngày 11/9/2023 giá cho thuê nhà được thực hiện theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 27/02/2023 của UBND thành phố Hải Phòng (có hiệu lực từ ngày 15/3/2023). Công ty N không yêu cầu tính tiền thuê đất. Theo đó, giá thuê nhà 6A một tháng là 12.712.672 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT), 13.983.939 đồng (đã bao gồm thuế GTGT). Như vậy Công ty LS phải trả tiền thuê nhà từ ngày 15/3/2023 đến ngày 11/9/2023 = 13.983.939 đồng/tháng x (5 tháng + 28/30 tháng) = 82.971.371 đồng.

[17] Đối với số tiền thuê nhà Công ty LS: Căn cứ lời khai và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện từ tháng 01/2018 đến nay, Công ty LS đã trả cho Công ty N số tiền thuê nhà là: 1.219.087.288 đồng. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/9/2023 Công ty LS còn nợ Công ty N số tiền thuê nhà là: 1.717.644.305 đồng + 82.971.371 đồng - 1.219.087.288 đồng = 581.528.388 đồng là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[18] Đối với yêu cầu của Công ty N đề nghị Công ty LS phải tự tháo dỡ phần sửa chữa, coi nới tại ngôi nhà 1 và phần diện tích Công ty LS xây dựng có phép. Xét thấy việc Công ty N yêu cầu Công ty LS phải tháo dỡ phần sửa chữa, xây dựng không phép sẽ làm mất giá trị phần sửa chữa, mặt khác phần sửa chữa xây dựng thừa trong thời gian thuê phía Công ty N đã mặc nhiên thừa nhận vì Công ty LS đã xây dựng thêm trước khi ký hợp đồng thuê nhà với Công ty N, đồng thời nếu phá dỡ thì sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của ngôi 1 nhà thuê và việc Công ty N yêu cầu Công ty LS bàn giao cả phần nhà do Công ty LS xây dựng mà không phải trả phần giá trị căn nhà cho Công ty LS là không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, cần buộc Công ty N phải thanh toán cho Công ty LS giá trị còn lại sau khi đối trừ tiền thuê nhà là 639.705.627 đồng - 581.528.388 đồng = 92.332.321 đồng.

[19] Đối với ý kiến quan điểm và nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị bị đơn tiếp tục phải trả tiền thuê nhà cho nguyên đơn kể từ ngày

12/9/2023 đến ngày bị đơn trả nhà cho nguyên đơn theo Hợp đồng thuê nhà hai bên đã ký kết. Xét thấy bị đơn Công ty LS đã bàn giao nhà cho Công ty Kinh doanh nhà vào ngày 28/9/2023 và toàn bộ ngôi nhà nêu trên đã bị phá bỏ sau khi xét xử sơ thẩm do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Kinh doanh nhà về vấn đề này

Từ phân tích trên: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty kinh doanh nhà; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 14/2023/KDTM-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng

- Về án phí phúc thẩm: Công ty Kinh doanh nhà phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 14/2023/KDTM-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

- Về án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào biên lai thu tiền số 0006918 ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, Hải Phòng. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng đã nộp đủ.

Các quyết định của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án này 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 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Dương

