TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BẮCTỪ LIÊM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **03**/2019/DSST Ngày: 08&13/5/2019. "V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"	**NHÂN DANH** **NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà***: Ông Nguyễn Sơn Hà;

- ***Các Hội thẩm nhân dân***: Ông Hoàng Văn Tính; ông Nguyễn Tạo Giáp;

- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thụ, Thẩm tra viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa: Bà Phong Thị Lan, Kiểm sát viên;

Trong các ngày 08 và 13 tháng 5 năm 2019 tại Trụ sở Toà án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại số 06/2018/TLST-KDTM ngày 17 tháng 12 năm 2018, về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 23/2019/QĐXX-DS ngày 17/4/2019, giữa:

Nguyên đơn: **Tổng Công ty T**; Địa chỉ trụ sở: Số 1, đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức K; Chức vụ: Tổng giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị Lan M; Chức vụ: Chuyên viên pháp lý Công ty; (Giấy ủy quyền số 507/TLG-VP ngày 08/11/2018); Có mặt tại phiên tòa;

Bị đơn: **Công ty C;** Địa chỉ trụ sở: Số 1, đường P, phường X, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng S; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; (Có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/11/2018, các văn bản có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/6/2013, Tổng công ty T và Công ty C ký Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ -TVTL (sau đây gọi tắt là Hợp đồng). Theo đó, Tổng công ty T cho Công ty C thuê văn phòng gồm: nhà làm việc 02 tầng theo hiện trạng, không đầu tư thêm trong thời gian thực hiện hợp đồng và 01 trạm biến áp 250KVA-

10/0,4KVA trên diện tích 684,5m^2, tại địa chỉ số 68 Phạm Văn Đồng, Xuân Đỉnh, Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 289 Phạm Văn Đồng, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội); thời hạn thuê là 10 năm và đơn giá thuê là 27.000.000 đồng/tháng (không bao gồm thuế VAT), giá trị hợp đồng (tạm tính) 3.240.000.000 đồng; mục đích dùng làm văn phòng làm việc Công ty.

Theo thỏa thuận của hợp đồng, Công ty C phải thanh toán tiền thuê văn phòng 06 tháng/lần và lần đầu vào ngày 29/12/2013 với số tiền là 162.000.000 đồng (không bao gồm thuế VAT). Tuy nhiên, đến đầu năm 2017, Công ty C vẫn chưa thanh toán tiền thuê văn phòng cho toàn bộ thời gian đã sử dụng và 02 bên đã ký Biên bản đối chiếu công nợ, xác nhận rõ số tiền Công ty C còn nợ Tổng công ty T tính đến hết ngày 31/12/2016 là **1.918.762.198 đồng.**

Ngày 28/10/2016, UBND quận Bắc Từ Liêm có quyết định thu hồi đất số 5247/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện dự án đường vành đai 3 đoạn Mai Dịch – Cầu Thăng Long tại phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm. Theo đó Nhà nước đã thu hồi 337,9m^2, hiện diện tích văn phòng còn lại là 346,6m^2.

Trên tinh thần thiện chí, Tổng công ty T đã rất nhiều lần gửi công văn đến Công ty C đôn đốc việc thanh toán tiền thuê văn phòng cũng như mời đại diện Công ty lên giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng thuê văn phòng (công văn số 312/TCT-TL ngày 21/05/2014, 1008/TLG-ĐT ngày 21/11/2014, 184/TLG-ĐT ngày 03/03/2015, 1261/TLG-VP ngày 29/12/2015, 286/TLG-VP ngày 25/04/2016, 367/TLG-VP ngày 03/07/2017, 389/GMH-VP ngày 21/07/2017, 435/TLG-VP ngày 24/08/2017, 516/GMH-VP ngày 03/10/2017, 538/TLG-VP ngày 13/10/2017...). Nhưng Công ty C chây ì, cố tình vi phạm điều khoản thanh toán, đồng thời không có bất kỳ công văn phản hồi về việc chậm thanh toán này và hầu như không tham dự họp theo lời mời của Tổng công ty T. Sau nhiều lần nhận được yêu cầu thanh toán từ Tổng công ty T thì tháng 5/2017 Công ty C mới chuyển trả cho Tổng công ty T tiền thuê văn phòng quý 1/2017 số tiền 89.100.000 đồng và đến tháng 12/2017 chuyển tiếp 267.300.000 đồng thanh toán tiền thuê văn phòng quý 2, quý 3 và quý 4/2017. Như vậy, tính đến đầu năm 2018 Công ty C mới thanh toán tiền thuê văn phòng của năm 2017 và vẫn còn nợ Tổng công ty T 1.918.762.198 đồng (tiền thuê văn phòng từ năm 2016 trở về trước).

Ngoài việc vi phạm điều khoản chậm thanh toán Công ty C còn tự ý xây dựng, cải tạo văn phòng cho thuê mà không được sự đồng ý của Tổng công ty T. Mặc dù, Tổng công ty T đã nhiều lần gửi công văn yêu cầu Công ty C tháo dỡ phần diện tích xây dựng vi phạm (công văn 391/TLG-VP ngày 24/07/2017, 435/TLG-VP ngày 24/8/2017, 448/TLG-VP ngày 08/9/2017, 305/TLG-VP ngày

02/7/2018...) và Uỷ ban nhân dân phường Xuân Đỉnh cũng đã lập biên bản sự việc vi phạm, đồng thời yêu cầu Công ty C có trách nhiệm tháo dỡ xong phần diện tích xây dựng vi phạm chậm nhất ngày 11/8/2018 (Biên bản lập ngày 26/7/2017 có đại diện của 3 bên ký gồm: Uỷ ban nhân dân phường Xuân Đỉnh, Tổng công ty T và Công ty C) nhưng Công ty C vẫn không thực hiện.

Ngày 21/6/2018, Tổng công ty T tiếp tục gửi công văn số 293/TLG-VP yêu cầu Công ty C thanh toán tiền thuê văn phòng còn nợ trước ngày 30/6/2018 số tiền **2.096.962.198 đồng**, bao gồm: tiền thuê văn phòng theo biên bản đối chiếu công nợ đến hết ngày 31/10/2016 và tiền thuê văn phòng 06 tháng đầu năm 2018 (từ tháng 01/2018 đến tháng 6/2018). Do Công ty C không thanh toán và cũng không thực hiện tháo dỡ diện tích xây dựng vi phạm buộc Tổng công ty T phải tiếp tục gửi văn bản đôn đốc (công văn số 305/TLG-VP ngày 02/07/2018, 313/TLG-VP ngày 10/07/2018...) tiếp tục yêu cầu Công ty C thực hiện nghĩa vụ.

Việc Công ty C chây ì thanh toán và tự ý sửa chữa mà không được sự đồng ý của Tổng công ty T đã vi phạm cam kết của hợp đồng, cụ thể:

Khoản 2.3 Điều II của Hợp đồng "*Thời hạn thuê được chấm dứt trong vòng 60 ngày kể từ ngày xuất hiện các trường hợp tính theo trường hợp nào đến trước gồm:*

a) Trong thời gian thực hiện hợp đồng Nhà nước có quyết định thu hồi đất

b) Bên B vi phạm điều khoản thanh toán mà Bên A đã yêu cầu bằng văn bản nhưng bên B vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ kể từ ngày nhận được thông báo.

c) Tự xây dựng trên mặt đất hoặc dưới lòng đất ngoài các danh mục tài sản bên A bàn giao mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của bên A.

và Khoản 4.2 Điều IV của Hợp đồng: "*Trách nhiệm của Bên A:*

- Quản lý đất và đóng tiền thuê đất theo quy định.

- Đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp: Bên B vi phạm hợp đồng và các vi phạm khác mà bên A đã thông báo bằng văn bản 03 lần mà bên B vẫn không khắc phục hoàn toàn."

Ngày 24/7/2018, Tổng công ty T đã gửi thông báo chấm dứt hợp đồng và yêu cầu Công ty C thanh toán tiền thuê văn phòng còn nợ, đồng thời di chuyển toàn bộ tài sản và con người ra khỏi khu vực thuê để bàn giao lại văn phòng thuê cho Tổng công ty T trước ngày 05/8/2018 (công văn số 346/TLG-VP ngày 24/7/2018) nhưng Công ty C không thực hiện. Trên tinh thần hợp tác Tổng công ty T tiếp tục gửi văn bản số 379/TLG-VP ngày 21/8/2018 yêu cầu Công ty C hoàn thành nghĩa vụ trước ngày 30/8/2018.

Tổng công ty T đã rất thiện chí nhưng Công ty C không những không trả tiền nợ thuê văn phòng mà còn cố tình chiếm dụng bất hợp pháp văn phòng cho thuê của Tổng công ty T mặc dù đã nhận được Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê. Đến nay, Công ty C vẫn chưa thanh toán tiền thuê văn phòng còn nợ, chưa bàn giao lại văn phòng thuê cho Tổng công ty T và chỉ mới tháo dỡ một phần diện tích vi phạm.

Nay Tổng công ty T căn cứ Khoản 2.3 Điều II và Khoản 4.2 Điều IV của Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/06/2013 và các quy định pháp luật có liên quan (Điều 280, 282, 357, Điều 419, Điều 422, Điều 428, Điều 468, Điều 482, 584, 585 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 302 của Luật thương mại năm 2005 v.v..) khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013 giữa Tổng công ty T (Tổng công ty T) và Công ty C (Công ty C). Buộc Công ty C phải di dời toàn bộ tài sản và con người ra khỏi khu vực văn phòng thuê và bàn giao lại nguyên trạng văn phòng thuê cho Tổng công ty T.

2. Buộc Công ty C phải trả cho Tổng công ty T tiền thuê văn phòng còn nợ là: **2.126.662.198 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn, một trăm chín mươi tám đồng),* gồm:

+ Tiền thuê văn phòng theo biên bản đối chiếu công nợ đến hết ngày 31/12/2016: 1.918.762.198 đồng

+ Tiền thuê văn phòng từ Tháng 01/2018 đến Tháng 7/2018 (07 tháng): 207.900.000 đồng

3. Buộc Công ty C phải trả cho Tổng công ty T khoản tiền lãi phát sinh (tạm tính) từ Tháng 01/2017 đến 30/4/2019 là: **462.384.813 đồng** *(Bốn trăm sáu mươi hai triệu ba trăm tám mươi tư nghìn tám trăm mười ba đồng)* gồm:

+ Tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2017 đến 30/7/2018:

1.918.762.198 *10%/365*577 = 303.322.134 đồng

+ Tiền lãi phát sinh từ ngày 01/8/2018 đến 30/4/2019:

(1.918.762.198 + 207.900.000) *10%/365 *273 = 159.062.679 đồng

4. Buộc Công ty C phải bồi thường thiệt hại cho Tổng công ty T số tiền là: **423.500.000 đồng**:

38.500.000 đồng/tháng * 11 = 423.500.000 đồng

Khoản bồi thường thiệt hại này được tính trên cơ sở số tiền cho thuê văn phòng đáng lẽ ra Tổng công ty T được hưởng từ việc khai thác văn phòng cho thuê sau khi chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng với Công ty C (tạm tính đến thời điểm hiện tại là 05 tháng: từ tháng 8/2018 đến tháng 12/2018). Đơn giá thuê được tính theo giá thực tế cho thuê văn phòng từ thời điểm năm 2017 và đơn giá này

cũng đã được Tổng công ty T gửi cho Công ty C theo công văn số 482/TLG-VP ngày 22/09/2018 đính kèm phụ lục hợp đồng.

*** Tại bản tự khai, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án Công ty C trình bày:**

Trước khi cổ phần hóa Công ty C tiền thân là Công ty C1 trực thuộc Tổng công ty T có trụ sở tại đường Phạm Văn Đồng. Vì vậy Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013 ký giữa Tổng công ty T và Công ty C chỉ là bản giao khoán nội bộ để có căn cứ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Tổng công ty T không có chức năng cho thuê đất nên không thể dùng đất của Nhà nước để cho đơn vị khác thuê lại. Trên thực tế Tổng công ty T chưa bao giờ viết hóa đơn VAT cho Công ty C nên chúng tôi khẳng định hợp đồng thuê văn phòng là không có giá trị pháp lý. Công ty C chúng tôi tạm thời căn cứ vào Hợp đồng thuê văn phòng trên để xác định giá trị số tiền thuế đất nộp về Tổng công ty T để thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Về tiền thuê nhà đất, số tiền phát sinh trước cho đến khi bàn giao doanh nghiệp cổ phần hóa sang cho Công ty cổ phần theo hồ sơ định giá doanh nghiệp, đối chiếu công nợ là bằng 0. Do đó chúng tôi không nợ nần gì Tổng công ty T cả.

Tại Quyết định số 3072/QĐ-BGTVT ngày 04/10/2013 về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty C thành Công ty cổ phần của Bộ giao thông vận tải do thứ trưởng Nguyễn Hồng Trường ký đã khẳng định rõ trụ sở Công ty. Cụ thể:

Tên Công ty cổ phần: Công ty C;

Địa chỉ trụ sở: Số 1, đường P, phường X, quận B, thành phố Hà Nội;

Công ty C kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ, trách nhiệm của Công ty C1 và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật. Được sử dụng toàn bộ tài sản, nguồn vốn để tổ chức sản xuất kinh doanh.

Quyết định số 1486/QĐ-BGTVT ngày 22/8/2013 về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty C1 thuộc Tổng công ty T của Bộ giao thông vận tải do thứ trưởng Nguyễn Hồng Trường ký trong đó có chỉ đạo "Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty C thực hiện các công việc tiếp theo để cổ phần hóa Công ty, chỉ đạo Công ty hoàn thiện hồ sơ pháp lý về nhà, đất trước khi bán cổ phần lần đầu".

Tuy nhiên Công ty đã chưa thực hiện đầy đủ theo yêu cầu của Bộ giao thông vận tải và từ khi cổ phần hóa xong cho đến nay Công ty chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu Tổng công ty T làm thủ tục chuyển giao hồ sơ pháp lý về nhà, đất cho chúng tôi nhưng Tổng công ty T vẫn không có ý kiến trả lời.

Căn cứ các tài liệu và nội dung các Quyết định trên, Công ty C đã tự làm những thủ tục cần thiết về nhà, đất gửi lên UBND Thành phố Hà Nội để được trực tiếp thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước và hoàn thiện hồ sơ pháp

lý đứng tên Công ty. Vì vậy, Công ty C không nộp thuế nhà đất thông qua Tổng công ty T nữa.

Đối với nội dung đơn khởi kiện của Tổng công ty T quan điểm của chúng tôi là khởi kiện không đúng. Chúng tôi mong muốn được thuê lại trực tiếp từ Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội. Do tài sản là văn phòng chúng tôi thuê đã được định giá vào tài sản của Tổng công ty T nên chúng tôi chấp nhận đền bù cho Tổng công ty T số tiền theo định giá. Về số tiền đền bù thì chúng tôi chưa thống kê được con số cụ thể nên chúng tôi xin thời gian để về xem xét lại và thống kê một con số cụ thể và sẽ đưa ra ý kiến cụ thể vào buổi hoà giải lần sau.

*** <u>Tại phiên tòa</u>:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1.Chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013 giữa Tổng công ty T và Công ty C. Buộc Công ty C phải di dời toàn bộ tài sản và con người ra khỏi khu vực văn phòng thuê và bàn giao lại nguyên trạng văn phòng thuê cho Tổng công ty T.

2. Buộc Công ty C phải trả cho Tổng công ty T tiền thuê văn phòng còn nợ là: **2.126.662.198 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn, một trăm chín mươi tám đồng),* gồm:

+ Tiền thuê văn phòng theo biên bản đối chiếu công nợ đến hết ngày 31/10/2016: 1.918.762.198 đồng

+ Tiền thuê văn phòng từ Tháng 01/2018 đến Tháng 7/2018 (07 tháng): 207.900.000 đồng

3. Buộc Công ty C phải trả cho Tổng công ty T khoản tiền lãi phát sinh từ Tháng 01/2017 đến 08/5/2019 là: **420.341.391 đồng** gồm:

+ Tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2017 đến 30/7/2018:

1.918.762.198 *9%/365*577 = 272.989.920 đồng

+ Tiền lãi phát sinh từ ngày 01/8/2018 đến 08/5/2019:

(1.918.762.198 + 207.900.000) *9%/365 *281 = 147.351.471 đồng

4. Buộc Công ty C phải bồi thường thiệt hại cho Tổng công ty T số tiền là: **423.500.000đồng**:

38.500.000 đồng/tháng * 11 = 423.500.000 đồng

Khoản bồi thường thiệt hại này được tính trên cơ sở số tiền cho thuê văn phòng đáng lẽ ra Tổng công ty T được hưởng từ việc khai thác văn phòng cho thuê sau khi chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng với Công ty C (tính đến thời điểm hiện tại là 09 tháng: từ tháng 8/2018 đến tháng 4/2019). Đơn giá thuê được tính theo giá thực tế cho thuê văn phòng từ thời điểm năm 2017 và đơn giá này

cũng đã được Tổng công ty T gửi cho Công ty C theo công văn số 482/TLG-VP ngày 22/09/2018.

- Bị đơn Công ty C xuất trình cho Hội đồng xét xử Quyết định số 130/TTXNK-TCT ngày 6/4/2006 của Tổng giám đốc tổng công ty xây dựng Thăng Long " V/v: Thu hồi đất của công ty CP XD số 12 Thăng Long và giao cho Công ty tư vấn XD Thăng Long", Tờ khai hiện trạng sử dụng tài sản công là nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước và đề xuất phương án sử dụng ngày 10/4/2006 và Bảng tổng hợp hiện trạng sử dụng tài sản công là nhà, đất của cơ quan Hành chính sự nghiệp và doanh nghiệp của Công ty tư vấn xây dựng Thăng Long, Tổng công ty xây dựng Thăng Long và Bảng tổng hợp phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất thuộc hữu Nhà nước ngày 03/7/2008 của Tổng công ty xây dựng Thăng Long Bộ giao thông vận tải và một số văn bản khác cho rằng việc Công ty C đã được Tổng công ty xây dựng Thăng long Bộ giao thông vận tải giao diện tích đất 684,5 m^2 đất tại số 289 đường Phạm Văn Đồng và Công ty đã kê khai và được UBND xã Xuân Đỉnh xác nhận .... do đó việc giao diện tích đất nêu trên cho Tổng công ty Thăng Long-CTCP là trái với Quyết định 09/2007/QĐ-TTG ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ "về việc xắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước".

Mặt khác Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013 ký giữa Tổng công ty T và Công ty C chỉ là bản giao khoán nội bộ để có căn cứ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước vì thế không có giá trị.

Từ những căn cứ này đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm phát biểu ý kiến:**

Qua kiểm sát việc giải quyết thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên, bị đơn đã cơ bản thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xác minh, thu thập chứng cứ để có đủ căn cứ giải quyết vụ án với các nội dung như sau:

1. Tổng công ty T và Công ty C đều xác định diện tích đất số 289 Phạm Văn Đồng, Xuân Đỉnh, Bắc Từ Liêm, Hà Nội thuộc quyền quản lý của mình. Tuy nhiên trong hồ sơ vụ án chưa làm rõ việc xử lý cơ sở nhà đất có tranh chấp trong

quá trình thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp của Tổng công ty T được xác định như thế nào? Có xác định cơ sở nhà, đất vào giá trị doanh nghiệp không? Yêu cầu Tổng công ty T làm rõ và giao nộp hồ sơ cổ phần hóa liên quan đến khu đất tranh chấp, gồm phương án cổ phần hóa và hồ sơ bàn giao doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần.

- Tổng công ty T đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất đối với diện tích đất tại số 289 Phạm Văn Đồng, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội? Yêu cầu cung cấp tài liệu chứng minh?

2. Cần có văn bản đề nghị Bộ Giao thông vận tải trả lời về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đối với đất này?

3. Bị đơn có văn bản gì gửi Tổng công ty T yêu cầu bàn giao hồ sơ về nhà đất? Bị đơn đã làm thủ tục gì về nhà đất gửi UBND Thành phố Hà Nội để được trực tiếp thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất với Nhà nước và hoàn thiện hồ sơ pháp lý đứng tên Công ty? Kết quả trả lời như thế nào? Yêu cầu cung cấp tài liệu chứng minh?

Sau khi có kết quả xác minh, thu thập chứng cứ theo các nội dung nêu trên, yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm sao gửi tài liệu, chứng cứ thu thập được hoặc thông báo kết quả cho Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm để kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong việc giải quyết vụ án Kinh doanh thương mại của Tòa án 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 tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp cùng các tài liệu Tòa án thu thập được xác định đây là tranh chấp phát sinh từ hoạt động cho thuê tài sản, có lợi nhuận nên đây là vụ án kinh doanh thương mại. Nay phát sinh tranh chấp Tổng công ty T khởi kiện tại Tòa án trong thời hiệu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn trong vụ án là Công ty C có trụ sở tại Số 1, đường P, phường X, quận B, Thành phố Hà Nội nên Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 30, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm yêu cầu Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xác minh, thu thập chứng cứ để có đủ căn cứ giải quyết vụ án với các nội dung như sau:

Nội dung thứ nhất: Tổng công ty T và Công ty C đều xác định diện tích đất số 289 Phạm Văn Đồng, Xuân Đỉnh, Bắc Từ Liêm, Hà Nội thuộc quyền quản lý của mình. Tuy nhiên trong hồ sơ vụ án chưa làm rõ việc xử lý cơ sở nhà đất có

tranh chấp trong quá trình thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp của Tổng công ty T được xác định như thế nào? Có xác định cơ sở nhà, đất vào giá trị doanh nghiệp không? Yêu cầu Tổng công ty T làm rõ và giao nộp hồ sơ cổ phần hóa liên quan đến khu đất tranh chấp, gồm phương án cổ phần hóa và hồ sơ bàn giao doanh nghiệp Nhà nước sang Công ty cổ phần.

Hội đồng xét xử xét thấy: UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định 5900/QĐ-UBND ngày 2/11/2015 "Về việc cho Tổng công ty T-CTCP thuê 1.795 m^2 đất tại phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, để tiếp tục sử dụng cùng các công trình đã xây dựng làm văn phòng làm việc và nhà kho" (BL 108) và Sở tài nguyên môi trường Hà Nội và Tổng công ty T đã ký Hợp đồng thuê đất số 230/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10/5/2016 (BL106) theo Quyết định 5900/QĐ-UBND ngày 2/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội. Mặt khác bị đơn cũng biết rõ diện tích đất trên đã được giao cho Tổng công ty T mà không có ý kiến gì, đến nay hai văn bản này có hiệu lực và đang được thực thi không có khiếu nại khiếu kiện gì. Do đó, yêu cầu của Viện kiểm sát là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Nội dung thứ hai: Tổng công ty T đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất đối với diện tích đất tại số 289 Phạm Văn Đồng, Xuân Đỉnh, Bắc Từ Liêm, Hà Nội? Yêu cầu cung cấp tài liệu chứng minh?

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc Tổng công ty T thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất đối với diện tích đất nêu trên như thế nào không thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án, vì thế Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết thu thập những tài liệu này.

Nội dung thứ ba: Cần có văn bản đề nghị Bộ Giao thông vận tải trả lời về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đối với đất này?

Hội đồng xét xử xét thấy: UBND Thành phố Hà Nội đã có Quyết định 5900/QĐ-UBND ngày 2/11/2015 nêu trên thể hiện quyền quản lý sử dụng hợp pháp diện tích đất đang được xem xét trong vụ án là của Tổng công ty T. Mặt khác, trong hồ sơ có các tài liệu: Biên bản họp thành viên chỉ đạo 09 (BL102), Bảng tổng hợp các cơ sở nhà đất trên địa bàn thành phố Hà Nội (BL101), Quyết định số 2205/QĐ-BGTVT ngày 11/6/2014 của Bộ giao thông vận tải (BL 98)… thể hiện rõ thêm quyền quản lý sử dụng hợp pháp diện tích đất trên. Cho nên, yêu cầu này của Viện kiểm sát Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Nội dung thứ tư: Bị đơn có văn bản gì gửi Tổng công ty T yêu cầu bàn giao hồ sơ về nhà đất? Bị đơn đã làm thủ tục gì về nhà đất gửi UBND Thành phố Hà Nội để được trực tiếp thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất với Nhà nước và hoàn thiện hồ sơ pháp lý đứng tên công ty? Kết quả trả lời như thế nào? Yêu cầu cung cấp tài liệu chứng minh. Hội đồng xét xử xét thấy, theo Điều 91 Bộ luật tố tụng

dân sự thì nghĩa vụ chứng minh là thuộc về đương sự. Các đương sự phải xuất trình chứng cứ cho Tòa án, những chứng cứ gì không tự thu thập được phải làm đơn đề nghị Tòa án thu thập và phải nêu rõ lý do tại sao không thu thập được trong đơn đề nghị. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này của Viện kiểm sát.

Về nội dung: Hội đồng xét xử thấy đất và văn phòng tại số 68 Phạm Văn Đồng, Xuân Đỉnh, Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 289 Phạm Văn Đồng, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội) mà Tổng công ty T cho Công ty C thuê đã được Tổng công ty T sử dụng ổn định từa năm 1991 cho đến nay. Từ sau khi cổ phần hóa, ngày 31/10/2013 Bộ tài chính có Biên bản họp thành viên ban chỉ đạo 09, thống nhất phương án xắp xếp đối với 10 cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước do Tổng công ty T thuộc Bộ giao thông vận tải đang quản lý sử dụng. Trong đó tại phụ lục đính kèm có thống nhất để đơn vị giữ lại tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy hoạch của Thành phố. Đơn vị có trách nhiệm liên hệ với các sở, ngành liên quan để hoàn thiện hồ sơ pháp lý về nhà đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của Nhà nước. Ngày 11/6/2014 Bộ giao thông vận tải có Quyết định số 2205/QĐ-BGTVT về việc xắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất của Tổng công ty T. Tại Điều 1 mục 1 có ghi rõ đơn vị được giữ lại tiếp tục sử dụng theo quy hoạch của thành phố Hà Nội đối với 07 cơ sở nhà đất, trong đó có cơ sở nhà đất tại đường Phạm Văn Đồng, xã Xuân Đỉnh, huyện Từ Liêm đối với diện tích đất 15.982m^2 và 684,5m^2. Ngày 02/11/2015 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định số 5900/QĐ-UBND về việc cho Tổng công ty T thuê 1.795m^2 đất tại phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng là văn phòng làm việc và nhà kho. Ngày 10/5/2016 Sở tài nguyên môi trường có Hợp đồng cho thuê đất số 230/HĐTĐ-STNMT-PC, về việc cho Tổng công ty T thuê 1.795m^2 đất tại đường Phạm Văn Đồng, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Từ các căn cứ pháp lý trên Hội đồng xét xử thấy Tổng công ty T hoàn toàn có đủ điều kiện về mặt pháp lý, là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên. Hơn nữa tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng thuê văn phòng, tại mục 10 ngành nghề kinh doanh trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 03/5/2013, Tổng công ty T có chức năng *"Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê"* nên việc Tổng công ty T cho Công ty C thuê lại đất và văn phòng trên là hoàn toàn hợp pháp.

Xét hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013, được ký kết giữa Tổng công ty T và Công ty C có nội dung Tổng công ty T cho Công ty C

thuê văn phòng gồm: nhà làm việc 02 tầng theo hiện trạng, không đầu tư thêm trong thời gian thực hiện hợp đồng và 01 trạm biến áp 250KVA-10/0,4KVA trên diện tích 684,5m^2, tại địa chỉ số 68 Phạm Văn Đồng, Xuân Đỉnh, Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 289 Phạm Văn Đồng, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội); thời hạn thuê là 10 năm và đơn giá thuê là 27.000.000 đồng/tháng (không bao gồm thuế VAT), giá trị hợp đồng 3.240.000.000 đồng; mục đích dùng làm văn phòng làm việc Công ty; Công ty C phải thanh toán tiền thuê văn phòng 06 tháng/lần và lần đầu vào ngày 29/12/2013 với số tiền là 162.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế VAT). Tổng công ty T đã bàn giao văn phòng làm việc cho Công ty C ngày 30/6/2013 nhưng Công ty C đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê văn phòng như nội dung đã thỏa thuận của hai bên. Hai bên đã chốt công nợ tính đến hết ngày 31/12/2016 là 1.918.762.198 đồng. Tuy nhiên, đến nay Công ty C không thanh toán. Cho nên việc Tổng công ty T khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013 giữa Tổng công ty T và Công ty C là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Khoản 2.3 Điều II và Khoản 4.2 Điều IV của Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013.

Xét yêu cầu của Tổng công ty T yêu cầu Công ty C trả tiền thuê văn phòng còn nợ là 2.126.662.198 đồng (Trong đó, tiền thuê văn phòng theo biên bản đối chiếu công nợ đến hết ngày 31/12/2016 là 1.918.762.198 đồng; Tiền thuê văn phòng từ Tháng 01/2018 đến Tháng 7/2018 (07 tháng): 207.900.000 đồng). Hội đồng xét xử thấy rằng, do Công ty C đã vi phạm điểm 3.3 Điều 3 của Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013 giữa Tổng công ty T và Công ty C. Vì thế, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của Tổng công ty T để buộc Công ty C trả tiền thuê văn phòng còn nợ là 2.126.662.198 đồng.

Xét yêu cầu Tổng công ty T yêu cầu Công ty C trả khoản tiền lãi phát sinh từ Tháng 01/2017 đến 08/5/2019 là 420.341.391 đồng, trong đó tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2017 đến 30/7/2018 là 272.989.920 đồng (1.918.762.198 *9%/365*577ngày); Tiền lãi phát sinh từ ngày 01/8/2018 đến 08/5/2019 là 147.351.471 đồng (1.918.762.198 + 207.900.000) *9%/365 *281 ngày). Hội đồng xét xử xét thấy trong Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013 được ký kết giữa hai bên không thỏa thuận về lãi suất. Tại bản tự khai bổ sung ngày 17/4/2019 và tại phiên tòa Tổng công ty T đã yêu cầu tính tính lãi suất 9%/năm trên số tiền nợ thuê văn phòng chưa thanh toán dựa trêm mức lãi suất trung bình của ba Ngân hàng tại nơi Tổng công ty T có trụ sở là Ngân hàng TMCP kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Đống Đa; Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn - Chi nhánh Láng Hạ và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh

Vượng – Chi nhánh Đống Đa là phù hợp với quy định tại Điều 306 Luật thương mại 2005 nên được chấp nhận.

Xét yêu cầu Tổng công ty T yêu cầu Công ty C phải bồi thường thiệt hại cho Tổng công ty T số tiền là 423.500.000 đồng (38.500.000 đồng/tháng * 11 tháng) dựa trên cơ sở số tiền cho thuê văn phòng đáng lẽ ra Tổng công ty T được hưởng từ việc khai thác văn phòng cho thuê sau khi chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng với Công ty C (tính từ tháng 8/2018 đến hết tháng 4/2019). Đơn giá thuê được tính theo giá thực tế cho thuê văn phòng từ thời điểm năm 2017 và đơn giá này cũng đã được Tổng công ty T gửi cho Công ty C theo công văn số 482/TLG-VP ngày 22/9/2018, đính kèm phụ lục Hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy do Công ty C vi phạm Hợp đồng và đề nghị của Tổng công ty T phù hợp với Điều 302, 303 và 304 Luật thương mại nên chấp nhận. Tuy nhiên, về thời giam tính bồi thường thiệt hại như Tổng công ty T yêu cầu là không phù hợp, Hội đồng xét xử thấy thời gian Tổng công ty T và Công ty C chấm dứt hợp đồng thuê là từ tháng 8/2018 cho đến nay nên chỉ tính thời gian mà Công ty C phải bồi thường cho Tổng công ty T là 09 tháng (Từ tháng 8/2019 đến tháng 4/2019 = 09 tháng x 38.500.000 = 346.500.000 đồng).

Xét tại phiên tòa bị đơn cho rằng Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/6/2013 chỉ là bản giao khoán nội bộ để có căn cứ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước và đưa ra Quyết định số 130/TTXNK-TCT ngày 6/4/2006 của Tổng giám đốc tổng công ty xây dựng Thăng Long và một số văn bản khác để chứng minh việc thu hồi đất của Công ty giao cho Tổng công ty Thăng Long-CTCP là trái với Quyết định 09/2007/QĐ-TTG ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ "về việc xắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước". Hội đồng xét xử thấy các căn cứ mà bị đơn đưa ra là không phù hợp. Trong những lần trả tiền thuê văn phòng năm 2017 Công ty C vẫn ghi nhận nội dung trả tiền thuê văn phòng. Hay tại biên bản đối chiếu công nợ đến hết ngày 31/12/2016, hai bên vẫn chốt công nợ về số tiền thuê văn phòng chưa thanh toán là 1.918.762.198 đồng. Tại phiên tòa ngày 08/5/2019 bị đơn có trình bày Công ty đã kê khai và được UBND xã Xuân Đỉnh xác nhận, nhưng đến phiên tòa ngày 13/5/2019 bị đơn không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh và có quan điểm trình bày khác là vì không hiểu biết pháp luật nên bị đơn chỉ có công văn gửi lên Tổng công ty T đề nghị hoàn thiện hồ sơ pháp lý cho Công ty để Công ty được thuê trực tiếp thuê lại từ UBND Thành phố Hà Nội. Hơn nữa căn cứ pháp lý mà bị đơn đưa ra đều là các căn cứ cũ đã được thay thế bởi Biên bản họp thành viên ban chỉ đạo 09 ngày 31/10/2013 của Bộ tài chính; Quyết định số 2205/QĐ-BGTVT ngày 11/6/2014 của Bộ giao thông vận tải; Quyết định số 5900/QĐ-UBND ngày 02/11/2015 Ủy

ban nhân dân thành phố Hà Nội và Hợp đồng cho thuê đất số 230/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10/5/2016 của Sở tài nguyên môi trường. Vì vậy, căn cứ mà bị đơn đưa ra không được chấp nhận.

Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Công ty C phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho Tổng công ty T theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 472, 473, 474 và 481 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 292, 300, 301, 302, 303, 306, 312 và Điều 314 Luật thương mại 2005;

Căn cứ Khoản 1 Điều 30; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện Tổng công ty T đối với Công ty C;

Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thuê văn phòng số 06/HĐ-TVTL ngày 29/06/2013 giữa Tổng công ty T và Công ty C. Buộc Công ty C phải di dời toàn bộ tài sản và con người ra khỏi khu vực văn phòng thuê và bàn giao lại nguyên trạng văn phòng thuê cho Tổng công ty T.

2. Công ty C phải thanh toán cho Tổng công ty T tổng số tiền là **2.893.503.589**đ *(Hai tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu, năm trăm linh ba nghìn, năm trăm tám mươi chín đồng).* Trong đó: Số tiền thuê văn phòng còn nợ là: **2.126.662.198 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ, một trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi hai nghìn, một trăm chín mươi tám đồng)*; Nợ lãi: **420.341.391đ** *(Bốn trăm hai mươi triệu, ba trăm bốn mươi mốt nghìn, ba trăm chín mươi mốt đồng)*; Tiền bồi thường thiệt hại trong thời gian Công ty C chiếm giữ văn phòng là **346.500.000đ** *(Ba trăm bốn mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng)*.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn thi hành án của người được thi hành án nếu bị đơn không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án theo qui định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí và quyền kháng cáo:

3.1. Công ty C phải chịu **89.870.071đ** *(Tám mươi chín triệu, tám trăm bảy mươi nghìn, không trăm bảy mươi mốt đồng)* án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3.2. Hoàn trả Tổng công ty T số tiền tạm ứng án phí là **41.998.527đ** *(Bốn mươi mốt triệu, chín trăm chín mươi tám nghìn, năm trăm hai mươi bảy đồng),* Tổng công ty T đã nộp (do bà Vũ Thị Lan M nộp thay) tại Biên lai số AB/2014/06463 ngày 14/12/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bắc Từ Liêm.

3.3. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Nơi nhận:
- *TAND thành phố Hà Nội;*
- *VKS Q.Bắc Từ Liêm, VKS TP Hà Nội;*
- *Chi cục THSDS Q. Bắc Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ;*
- *Lưu văn phòng.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Sơn Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA