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

Bản án số: **163**/2021/KDTM-PT
Ngày 13/10/2021
V/v *"Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

***Các Thẩm phán*:** Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/9; 6/10 và 13/10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 109/2021/TLPT-KDTM ngày 27/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2021/KDTM-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 417/2021/QĐ-PT ngày 28/6/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 506/2021/QĐ-PT ngày 23/7/2021; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 395/2021/TB-TA ngày 23/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Công ty T

Địa chỉ: phố T, phường H, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Trọng T – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Chử Đức T – Phó giám đốc; có mặt

(Theo Giấy ủy quyền số 71/UQ-TT ngày 20/02/2020)

-Bị đơn: Công ty Đ

Địa chỉ: thị trấn Đ huyện Đ, thành phố Hà Nội

Chủ doanh nghiệp: Ông Nguyễn Đắc Đ, sinh năm 1961. Địa chỉ: Tổ X, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội; có mặt

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1.Ông Nguyễn Đắc Đ, sinh năm 1961. Địa chỉ: Địa chỉ: Tổ X, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội; có mặt

2.Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ X, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Công ty T được cổ phần hóa từ Công ty T1 theo Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 10 tháng 04 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 2484/QĐ-UB ngày 23 tháng 04 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội đã sáp nhập Công ty Đ vào Công ty T theo nguyên tắc sáp nhập nguyên hiện trạng.

Ngày 30 tháng 09 năm 2004, Công ty T đã nhận bàn giao và tiếp nhận toàn bộ tài sản, trụ sở kinh doanh và trực tiếp quản lý toàn bộ trụ sở làm việc, các cơ sở kinh doanh bán hàng, đất đai, cửa hàng từ Công ty Đ có trên địa bàn huyện Đ, trong đó có diện tích đất trụ sở làm việc, cửa hàng kinh doanh, kho gồm:

+ Nhà 2 tầng Văn phòng công ty, diện tích 195,5m^2.

+ Nhà sửa chữa ô tô, diện tích 128m^2

+ Nhà xây 2,5 tầng phía đông, diện tích 90m^2.

+ Nhà 02 gian mái bằng sau trụ sở công ty, diện tích 35m^2.

+ Nhà 03 gian mái bằng 01 tầng phía sau Văn phòng công ty, diện tích 54m^2 làm trên diện tích 158m^2 đất.

Ngày 20 tháng 01 năm 1999, giữa đại diện Công ty Đ và ông Nguyễn Đắc Đ là chủ Công ty Đ (viết tắt là Xí nghiệp Đ) đã ký hợp đồng sử dụng tài sản số 01.TN.ĐA với nội dung: Công ty Đ cho Xí nghiệp Đ thuê sử dụng 03 gian nhà 01 tầng diện tích 54 m^2 trên diện tích đất rộng khoảng 133m^2 (đo thực tế là 158m^2) với thời hạn 05 năm, kể từ ngày 01 tháng 02 năm 1999 đến ngày 01 tháng 02 năm 2004; Giá tiền cho thuê tổng cộng trong 05 năm là 41.000.000 đồng (Bốn mươi mốt triệu đồng) được bên thuê trả ngay; Mỗi tháng trừ vào tiền khấu hao tài sản cho thuê là 684.000 đồng (Sáu trăm tám mươi tư nghìn đồng).

Sau khi hết thời hạn thuê 05 năm, Xí nghiệp Đ của ông Nguyễn Đắc Đ không trả cho Công ty tài sản thuê nêu trên, đồng thời vợ chồng ông Đ bà Đang còn tự ý xây tường bao trên đất với mục đích chiếm dụng làm tài sản riêng của ông bà. Thanh tra xây dựng Ủy ban nhân dân thị trấn Đông Anh đã lập biên bản kiểm tra vi phạm trật tự xây dựng đối với ông Nguyễn Đắc Đ và Ủy ban nhân dân thị trấn Đông Anh ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính bằng hình thức cảnh cáo và áp dụng biện pháp buộc hộ ông Đ tự tháo dỡ công trình xây dựng trái phép.

Từ năm 2009 đến năm 2013, Công ty đã có nhiều văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn Đông Anh và Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh có biện pháp giúp đỡ, thu hồi tài sản trên cho Công ty nhưng không được giải quyết. Năm 2013 ông Nguyễn Đắc Đ tiếp tục tự ý cơi nới, xây dựng trái phép tầng 2 phía trên nhà thuê. Công ty T đã có Công văn số 32/CV-TT ngày 04 tháng 11 năm 2013 báo cáo Ủy ban nhân dân thị trấn và Công an thị trấn Đông Anh có biện pháp giúp đỡ, giải quyết.

Ngày 10 tháng 04 năm 2015, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty T1 chuyển tên thành Công ty T, yêu cầu Công ty T tiếp tục phối hợp với các cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật để thu hồi diện tích đất tại địa điểm: thị trấn Đ bị ông Nguyễn Đắc Đ chiếm dụng làm nơi ở trái phép. Ngày 10 tháng 08 năm 2015, Công ty đã có Công văn số: 694/CV-TT-QLDA gửi chính quyền địa phương huyện Đ đề nghị giúp đỡ, thu hồi diện tích nhà đất bị lấn chiếm.

Năm 2019, khi ông Nguyễn Đắc Đ tiếp tục làm phần mái tầng 2 của ngôi nhà, Công ty T đã có Công văn số 379/CV-TT-QLML ngày 21 tháng 10 năm 2019 gửi Ủy ban nhân dân thị trấn Đông Anh đề nghị có biện pháp giải quyết, xử lý đối với hành vi xây dựng trái phép nhưng chưa được giải quyết.

Ngày 09 tháng 05 năm 2020, Ủy ban nhân dân thị trấn Đông Anh đã tổ chức hòa giải giữa hai bên nhưng ông Đ không trả tài sản với lý do vợ chồng ông đã mua nhà đất đó. Ông chỉ đồng ý trả khi Công ty đền bù cho vợ chồng ông một lô đất khác có vị trí và giá trị tương đương, Công ty không chấp nhận nên việc hòa giải không thành.

Nay Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

+ Công ty Đ do ông Đ làm chủ có trách nhiệm trả cho Công ty T tài sản là nhà, đất đã thuê theo Hợp đồng số 01.TN.ĐA ngày 20 tháng 01 năm 1999.

+ Ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ có trách nhiệm: Tháo dỡ, di rời đi nơi khác toàn bộ phần tài sản xây dựng trái phép trên khuôn viên đất của Công ty T để Công ty đưa vào hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bị đơn Công ty Đ (người đại diện là ông Nguyễn Đắc Đ), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc Đ và bà Phan Thị Đ có nội dung trình bày: Tháng 01 năm 1999, ông bà được Công ty Đ1 bán cho căn hộ tập thể 54m^2 trong khuôn viên đất là 133m^2, nguyên là của anh Tuấn lái xe của Công ty và là con trai bà Phan Thị Đ - Giám đốc Công ty để lấy tiền trừ nợ do bà Phan Thị Đ còn thiếu của Công ty. Hai bên thỏa thuận mua bán với giá 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); Tuy nhiên, tại thời điểm đó Công ty không được bán tài sản nên hai bên có lập thành Hợp đồng sử dụng tài sản và chỉ ghi giá thuê là 41.000.000 đồng, mục đích để chờ 05 năm sau khi có chính sách của Nhà nước thì làm thủ tục thanh lý, hóa giá nhà. Sau khi nhận nhà đất, ông bà đã quản lý, sử dụng và cải tạo, xây dựng một số hạng mục công trình mới trên đất để ở từ đó cho đến nay. Hết thời hạn 05 năm theo thỏa thuận, do sáp nhập giữa các công ty với nhau nên hai bên không làm thủ tục thanh lý, chuyển giao quyền sở hữu, sử dụng nhà đất cho vợ chồng ông được. Mặc dù chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng ông bà không chấp nhận việc đòi nhà, đất của Công ty T vì ông bà đã mua sử dụng ổn định từ năm 1999 đến nay.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 19/2021/KDTM-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội đã xử:

Căn cứ:

- Các Điều: 476, 477, 478, 479, 481, 486, 487, 488, 714, 719 và 726 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các Điều: 401, 422, 472 và 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 30; Điều 203; Điều 220; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 2, khoản 4 Điều 26 và khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Toà án và Danh mục án phí và lệ phí ban hành kèm theo Nghị quyết;

- Luật Thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty T đối với Công ty Đ.

2. Buộc Công ty Đ (do ông Nguyễn Đắc Đ đại diện) và vợ chồng ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ có trách nhiệm trả cho Công ty T tài sản là: Quyền sử dụng 154,6m^2 đất trị giá: 1.008.146.600đ (Một tỷ không trăm linh tám triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) và 62m^2 tầng 1 ngôi nhà trị giá: 82.323.600đ (Tám mươi hai triệu ba trăm hai mươi ba ngàn sáu trăm đồng), có tại địa chỉ: Tổ X, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội; Theo Hợp đồng sử dụng tài sản số: 01.TN.ĐA ngày 20 tháng 01 năm 1999 giữa Công ty Đ1 và Công ty Đ.

3. Giao cho Công ty T sở hữu tài sản của ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ có trên đất được giao sử dụng gồm: 62m^2 tầng 2 của ngôi nhà 02 tầng: 141.620.400 đồng; 11,6m^2 bếp: 6.003.000 đồng; 78,5m^2 sân gạch: 6.617.500 đồng; 17,68m^2 tường phía bắc: 3.585.500 đồng; 25,22m^2 tường phía nam: 5.114.600 đồng; 51,05m^2 giàn hoa khung sắt: 8.071.000 đồng; 1,25m^3 trụ cổng: 750.000 đồng; 6,72m^2 cánh cổng: 1.612.800 đồng; 01 cây Bưởi: 200.000 đồng; 01 cây Tùng La hán: 360.000 đồng. Tổng cộng là: 173.934.800đ (Một trăm bẩy mươi ba triệu chín trăm ba mươi tư ngàn tám trăm đồng).

4. Công ty T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ giá trị tài sản bằng tiền là: 173.934.800đ (Một trăm bẩy mươi ba triệu chín trăm ba mươi tư ngàn tám trăm đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Công ty Đ (do ông Nguyễn Đắc Đ đại diện) phải nộp 3.000.000đ (Ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Công ty T phải nộp 8.696.700đ (Tám triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn bẩy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty T đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2018/0017585 ngày 23 tháng 09 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, nay được trừ vào tiền án phí phải chịu. Công ty còn phải nộp tiếp 8.396.700đ (Tám triệu ba trăm chín mươi sáu ngàn bẩy trăm đồng).

5.3. Các khoản tiền án phí trên đều được nộp vào ngân sách Nhà nước.

6. Về quyền kháng cáo:

6.1. Công ty T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

6.2. Công ty Đ (do ông Nguyễn Đắc Đ đại diện) có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

6.3. Ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ có quyền kháng trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ về phần có liên quan trong vụ án.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tại thời điểm trả nợ đối với khoản tiền chưa thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn Công ty Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm để xét xử lại, bảo vệ lợi ích hợp pháp cho gia đình ông Nguyễn Đắc Đ.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Công ty Đ và ông Nguyễn Đắc Đ.

Công ty Đ (người đại diện ông Nguyễn Đắc Đ) và ông Nguyễn Đắc Đ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung đơn kháng cáo với lý do Công ty T không phải là Công ty Đ, án sơ thẩm xử buộc ông phải trả nhà là không đúng vì ngôi nhà này ông đã mua lại của anh T.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Đ và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc Đ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc Đ được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Công ty T với Công ty Đ phát sinh từ hợp đồng thuê tài sản, được xác lập bởi các chủ thể có đăng ký kinh doanh và có mục đích sinh lợi, nên là tranh chấp kinh doanh thương mại.

Bị đơn Công ty Đ có địa chỉ tại tổ X, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền

[2] - Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Công ty Đ là doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 3309 QĐ/UB ngày 18/12/1992 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội, địa chỉ trụ sở thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Ngày 20/01/1999 Công ty Đ do ông Nguyễn Đắc Đ làm giám đốc đã ký bản hợp đồng sử dụng tài sản số 01.TN-ĐA với nội dung Công ty Đ cho Công ty Đ1 sử dụng 3 gian nhà tập thể mái bằng diện tích 54m^2 nằm trên khuôn viên diện tích đất 133m^2 (thực tế là 154,6m^2) tại khu vực sau công ty với thời hạn 5 năm kể từ ngày 01/02/1999 đến ngày 01/02/2004 đồng thời Công ty Đ1 phải nộp cho công ty số tiền thế chấp là 41.000.000 đồng và mỗi tháng Công ty Đ1 phải chịu tiền khấu hao tài sản cố định là 684.000 đồng được trừ dần vào tiền thế chấp ban đầu.

Ngày 22/01/1999 hai bên đã bàn giao tài sản nhưng khi hết thời hạn sử dụng tài sản theo hợp đồng, Công ty Đ do ông Nguyễn Đắc Đ là giám đốc và vợ chồng ông bà Nguyễn Đắc Đ, Phan Thị Đ không trả lại.

Ngày 23/4/2004 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ra quyết định số 2484/QĐ-UBND sáp nhập Công ty Đ vào Công ty T1 thuộc Sở thương mại Hà Nội theo nguyên tắc sáp nhập nguyên trạng bao gồm: toàn bộ cơ sở vật chất như tài sản, trụ sở, đất đai, phương tiện vận chuyển, vật tư, hàng hóa vv...hiện công ty đang quản lý và sử dụng bao gồm cả công nợ và các phát sinh khác.

Ngày 13/7/2010 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nôi ra quyết định số 3467/QĐ-UBND về việc chuyển Công ty T1 thành Công ty T.

Ngày 10/4/2015 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ra quyết định số 1530/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty T1 thành Công ty T, nên Công ty T được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ. Do đó, việc Công ty T khởi kiện yêu cầu Công ty Đ (do ông Nguyễn Đắc Đ làm giám đốc) và vợ chồng ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ phải trả lại toàn bộ diện tích nhà đất đã thuê sử dụng theo hợp đồng sử dụng tài sản số 01.TN-ĐA ngày 20/01/1999 là có căn cứ.

Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ có cải tạo, cơi nới, làm thêm một số công trình như sau:

-62m^2 tầng 2 của ngôi nhà có trị giá xây dựng là 141.620.400 đồng;

-11,6m^2 bếp có trị giá xây dựng là 6.003.000 đồng;

-78,5m^2 sân gạch có trị giá xây dựng là 6.617.500 đồng;

-17,68m^2 tường phía bắc có trị giá xây dựng là 3.585.500 đồng;

-25,22m^2 tường phía nam có trị giá xây dựng là 5.114.600 đồng;

-51,05m^2 giàn hoa khung sắt có trị giá là 8.071.000 đồng;

-Hai trụ cổng có trị giá xây dựng là 750.000 đồng;

-6,72m^2 cánh cổng có trị giá là 1.612.800 đồng;

-01 cây Bưởi có trị giá là 200.000 đồng;

-01 cây Tùng La hán có trị giá là 360.000 đồng.

Tổng cộng là: 173.934.800 đồng.

Án sơ thẩm xử buộc Công ty Đ, ông Đ, bà Đang phải trả lại toàn bộ diện tích nhà đất đã thuê theo hợp đồng sử dụng tài sản số 01.TN-ĐA ngày 20/01/1999 được ký giữa Công ty Đ1 với Công ty Đ cho Công ty T và được sở hữu các công trình do ông Đ, bà Đang xây dựng trong quá trình chiếm hữu, sử dụng, đồng thời buộc Công ty T phải thanh toán cho ông Đ, bà Đang giá trị công trình đã cơi nới, làm thêm với tổng số tiền 173.934.800 đồng là có căn cứ.

Tại cấp sơ thẩm cũng như tại cấp phúc thẩm, ông Đ cho rằng toàn bộ diện tích mà Công ty Đ và vợ chồng ông bà đang chiếm hữu, sử dụng là tài sản đã mua của anh T nhưng không xuất trình được bất kỳ chứng cứ, tài liệu nào chứng minh nên không có căn cứ để xem xét.

Từ những nhận định trên và theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận nội dung kháng cáo của Công ty Đ và ông Nguyễn Đắc Đ, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

Từ những nhận định trên.

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng các điều 476, 477, 478, 479, 481, 486, 487, 488, 714, 719, 726 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và các điều 401, 422, 472, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

-Không chấp nhận kháng cáo của của Công ty Đ và ông Nguyễn Đắc Đ

-Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm 19/2021/KDTM-ST ngày 05/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty T đối với Công ty Đ.

2. Buộc Công ty Đ (do ông Nguyễn Đắc Đ đại diện) và vợ chồng ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ có trách nhiệm trả cho Công ty T tài sản là: Quyền sử dụng 154,6m^2 đất trị giá: 1.008.146.600 đồng (Một tỷ không trăm linh tám triệu một trăm bốn mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) và 62m^2 tầng 1 ngôi nhà trị giá: 82.323.600 đồng (Tám mươi hai triệu ba trăm hai mươi ba ngàn sáu trăm đồng), có tại địa chỉ: Tổ X, thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội; Theo Hợp đồng sử dụng tài sản số: 01.TN.ĐA ngày 20 tháng 01 năm 1999 giữa Công ty Đ1 và Công ty Đ.

3. Giao cho Công ty T sở hữu tài sản của ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ có trên đất được giao sử dụng gồm: 62m^2 tầng 2 của ngôi nhà 02 tầng: 141.620.400 đồng; 11,6m^2 bếp: 6.003.000 đồng; 78,5m^2 sân gạch: 6.617.500 đồng; 17,68m^2 tường phía bắc: 3.585.500 đồng; 25,22m^2 tường phía nam: 5.114.600 đồng; 51,05m^2 giàn hoa khung sắt: 8.071.000 đồng; 1,25m^3 trụ cổng: 750.000 đồng; 6,72m^2 cánh cổng: 1.612.800 đồng; 01 cây Bưởi: 200.000 đồng; 01 cây Tùng La hán: 360.000 đồng. Tổng cộng là: 173.934.800 đồng (Một trăm bẩy mươi ba triệu chín trăm ba mươi tư ngàn tám trăm đồng).

4. Công ty T có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Đắc Đ, bà Phan Thị Đ giá trị tài sản bằng tiền là: 173.934.800 đồng (Một trăm bẩy mươi ba triệu chín trăm ba mươi tư ngàn tám trăm đồng).

5. Về án phí sơ thẩm:

- Công ty Đ (do ông Nguyễn Đắc Đ đại diện) phải nộp 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

- Công ty T phải nộp 8.696.700 đồng (Tám triệu sáu trăm chín mươi sáu ngàn bẩy trăm đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty T đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2018/0017585 ngày 23 tháng 09 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh, nay được trừ vào tiền án phí phải

chịu. Công ty còn phải nộp tiếp 8.396.700 đồng (Tám triệu ba trăm chín mươi sáu ngàn bẩy trăm đồng).

Các khoản tiền án phí trên đều được nộp vào ngân sách Nhà nước.

6. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tại thời điểm trả nợ đối với khoản tiền chưa thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

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

8. Về án phí phúc thẩm: Công ty Đ và ông Nguyễn Đắc Đ đều phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0008851 và số AA/2019/0008800 ngày 22/02/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:
- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS huyện Đông Anh, tp Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thái Sơn