

Bản án số: 09/2023/KDTM-PT
Ngày 04-4-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương
Ông Vũ Quang Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mai Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2022/TLPT-KDTM ngày 27 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2023/QĐPT-KDTM ngày 22 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 25/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP; địa chỉ: Số 24 PBC, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Đỗ Văn M; cư trú tại: Số 29/193 VC, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 11 năm 2022). Có mặt.

- Ông Lê Vũ Hoàng T; cư trú tại: Số 15/5B PPT, phường Hạ Lý, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 11 năm 2022). Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng; địa chỉ: Số 84+86 ĐBP, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; địa chỉ Văn phòng đại diện: Số 53 LKT, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng Thị Hồng H; cư trú tại: Số 53 LKT, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Giám đốc Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng). Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Vũ Ngọc Mai P; địa chỉ: Số 10, U3, đường Đà Nẵng, phường Cầu Tre, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Anh Vũ Hoàng M; địa chỉ: Số 42/5, thị trấn An Dương, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L; địa chỉ: Số 22 Lê Lợi, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

4. Người kháng cáo:

- Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng - là bị đơn.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết L - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà trình bày:

Nhà số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng là nhà thuộc sở hữu nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu; Công Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP (trước đây là Công ty Kinh doanh nhà) là đơn vị có chức năng quản lý. Ngày 03 tháng 10 năm 2006, Công ty Kinh doanh nhà và Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng (gọi tắt là Công ty CNP) ký hợp đồng thuê nhà với nội dung:

- Nhà cho thuê là nhà số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng với tổng diện tích nhà là 28m², tại vị trí mặt đường HVT; tổng số ngôi: 01.

- Mục đích sử dụng nhà là cho các đơn vị, tổ chức, cá nhân thuê để sử dụng vào mục đích kinh doanh - dịch vụ hợp pháp; hai bên không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng nhà nếu không có sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định chung.

- Thời hạn thuê nhà là 02 năm kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2006. 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 này 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. Bên cho thuê nhà có trách nhiệm thu, bên thuê nhà có trách nhiệm nộp theo giá điều chỉnh kể từ khi quyết định có hiệu lực theo quy định của pháp luật mà không cần phải ký lại hợp đồng thuê nhà có phụ lục Hợp đồng.

Kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê nhà đến nay, Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1445/2014/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2014 và Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 về thay đổi giá cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ trên địa bàn thành phố Hải Phòng nhưng hai bên chưa thực hiện việc ký đổi hợp đồng thuê nhà vì bên thuê nhà có tranh chấp về quyền đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, tranh chấp quyền quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, các quyết định này đã được giao cho Công ty CNP và căn cứ các nội dung thỏa thuận nêu trên, hai bên vẫn tiếp tục thực hiện các điều khoản của hợp đồng thuê nhà, điều chỉnh giá thuê nhà qua từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty CNP đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà và có hiện tượng cho chủ sử dụng không phải là chủ thể ký hợp đồng thuê nhà. Do nhà số 114 HVT thuộc diện rà soát vi phạm, yêu cầu trả lại nhà thuê để bố trí, sắp xếp lại, xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành về việc quản lý và khai thác tài sản thuộc sở hữu nhà nước. Vì vậy, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Công ty Kinh doanh nhà đã gửi Thông báo số 141/2018/TB-QL&KDN ngày 08 tháng 11 năm 2018 về việc chấm dứt các hợp đồng thuê nhà với Công ty CNP, yêu cầu giao trả nhà thuê và thanh toán các khoản tiền còn thiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo phát sinh hiệu lực (trong đó có nhà số 114 HVT) nhưng Công ty CNP không thực hiện. Sau đó, Công ty Kinh doanh nhà đã nhiều lần có văn bản yêu cầu Công ty CNP thực hiện các nội dung theo Thông báo số 141/2018/TB-QL&KDN ngày 08 tháng 11 năm 2018 nhưng Công ty chỉ gửi văn bản đề nghị mà không thực hiện các nghĩa vụ theo yêu cầu.

Vì vậy, Công ty Kinh doanh nhà có đơn khởi đề nghị Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty CNP phải bàn giao, trả nhà thuê thuộc sở hữu nhà nước tại số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cho Công ty Kinh doanh nhà.

- Buộc Công ty CNP phải thanh toán cho Công ty Kinh doanh nhà 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 với số tiền tạm tính đến ngày 31 tháng 8 năm 2022 là 233.636.480 đồng và số tiền thuê nhà phát sinh cho đến thời điểm bàn giao nhà thuê.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty CNP không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nhà và tiền thuê nhà tại số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày:

Bà là Trưởng cửa hàng phụ trách trực tiếp địa điểm kinh doanh tại số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Kinh doanh nhà, bà không đồng ý vì một số lý do sau:

Thứ nhất, căn cứ theo Điều 4 Hợp đồng thuê nhà số 174/HĐTN ngày 02 tháng 10 năm 2006 thì hợp đồng thuê nhà đối với nhà số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng được ký giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty CNP đến nay chưa hết hạn hợp đồng.

Thứ hai, cửa hàng số 114 HVT đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê nhà theo hợp đồng tính đến tháng 03 năm 2021 tại Phòng kế toán - Công ty CNP (tại trụ sở 84-86 ĐBP, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng). Từ tháng 4 năm 2021 đến nay, cửa hàng chưa nộp tiền thuê nhà cho Công ty CNP vì lý do dịch bệnh Covid 19 kéo dài và có chỉ thị của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chỉ đạo dừng hoạt động kinh doanh, buôn bán đối với các loại hình cửa hàng kinh doanh bán hàng giải khát.

Thứ ba, theo nội quy, quy chế Công ty CNP, các đơn vị chi nhánh nói chung và cửa hàng số 114 HVT nói riêng phải nộp tiền thuê nhà tại Phòng kế toán của Công ty CNP (trụ sở 84-86 ĐBP, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, Hải Phòng). Sau đó, Phòng kế toán - Công ty CNP sẽ nộp tiền thuê nhà cho Công ty Kinh doanh nhà theo hợp đồng thuê nhà đã ký kết.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Ngọc Mai P có ý kiến trình bày:

Hiện tại chị đang là người trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích tầng 1 nhà số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, còn diện tích tầng 2 và tầng 3 của ngôi nhà đang do các hộ dân khác quản lý và sử dụng. Giữa chị và anh Vũ Hoàng M có liên kết làm ăn chung với nhau nhưng anh Minh đã dọn các đồ dùng kinh doanh ra khỏi số nhà 114 HVT; hiện tại chỉ có chị kinh doanh café, nước giải khát tại tầng 1 nhà số 114 HVT.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Vũ Hoàng M đã được tổng đạt hợp lệ nhưng không đến Tòa án và không có lời khai.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 06/2022/KDTM-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào các điều 163, 164, 166, 398, 472, 473, 476, 479, 480, 481, 482, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 29, Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1

Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP:

- Buộc Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng phải có nghĩa vụ bàn giao, trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP toàn bộ diện tích nhà đất đang quản lý, sử dụng tại tầng 1, số nhà 114, đường HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê nhà số 174/HĐTN ngày 03 tháng 10 năm 2006.

- Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP số tiền là thuê nhà còn thiếu chưa thanh toán tính từ tháng 6 năm 2016 tạm tính đến ngày 31 tháng 8 năm 2022 với số tiền là 233.636.480 đồng (hai trăm ba mươi ba triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm tám mươi đồng).

Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng còn phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 9 năm 2022 cho đến khi bàn giao trả lại tầng 1, nhà số 114 HVT theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Khi diện tích nhà tại tầng 1, nhà số 114, đường HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, Hải Phòng được bàn giao, trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP thì bà Nguyễn Thị Tuyết L và chị Vũ Ngọc Mai P phải có trách nhiệm bàn giao trả lại mặt bằng tại tầng 1, nhà số 114, đường HVT cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP.

- Về án phí: Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là với số tiền là: 14.681.824 đồng (mười bốn triệu sáu trăm tám một nghìn tám trăm hai tư đồng).

Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP số tiền 7.621.006 đồng (bảy triệu sáu trăm hai một nghìn không trăm linh sáu đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai ký hiệu AA/2016, số 0010271 ngày 12 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Công ty CNP có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nhà số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng và việc đòi tiền nợ thuê nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Tuyết L đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Ngọc Mai P và anh Vũ Hoàng M không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc kháng cáo của Công ty CNP và bà Nguyễn Thị Tuyết L đảm bảo đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng thuê nhà số 174/HĐTN ngày 03 tháng 10 năm 2006 giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty CNP được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty CNP đã vi phạm nội dung của hợp đồng về việc thanh toán tiền thuê nhà. Vì vậy, Công ty Kinh doanh nhà khởi kiện yêu cầu Công ty CNP phải trả lại nhà thuê 114 HVT, trả tiền thuê nhà từ tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 8 năm 2022 là 233.636.480 đồng và tiền thuê nhà từ tháng 9 năm 2022 đến khi bàn nhà thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 174/HĐTN ngày 03 tháng 10 năm 2006 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người kháng cáo là Công ty CNP đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo. Vì vậy, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty CNP, đồng thời không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Công ty CNP phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật; sung công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà Công ty CNP đã nộp. Đề

ngợi Hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Tuyết L với lý do bà Len là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng thuê nhà phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và đều có mục đích lợi nhuận. Tại thời điểm khởi kiện, bị đơn là Công ty CNP có trụ sở tại số 84-86 ĐBP, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, người kháng cáo là Công ty CNP đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nhưng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty CNP và tiếp tục xét xử vụ án để xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết L theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Ngọc Mai P và anh Vũ Hoàng M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về văn bản áp dụng pháp luật: Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty CNP đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết L: Hợp đồng thuê nhà số 174/HĐTN ngày 03 tháng 10 năm 2006 giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty CNP được ký kết trên cơ sở tự nguyện; chủ thể ký kết hợp đồng là người có năng lực hành vi dân sự và đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Nội dung của các hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[6] Quá trình thuê nhà, Công ty CNP đã nợ tiền thuê từ tháng 6 năm 2016, được thể hiện trong Biên bản đối chiếu tiền thuê nhà còn nợ lập ngày 26 tháng 3 năm 2019 và ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty CNP, trong đó có chữ ký của bà Đặng Thị Hồng H - là Giám đốc Công ty CNP. Bà Đặng Thị Hồng H với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty CNP đã ký xác nhận vào biên bản đối chiếu công nợ; điều đó thể hiện bà Hải đã thừa nhận số tiền thuê nhà còn thiếu.

[7] Do Công ty CNP đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng thuê nhà số 174 ngày 03 tháng 10 năm 2006. Vì vậy, ngày 08 tháng 11 năm 2018, Công ty Kinh doanh nhà ban hành Thông báo số 141/2018/TB-QL&KDN về việc chấm dứt hiệu lực của hợp đồng thuê nhà (trong đó có nhà số 114 HVT) và yêu cầu Công ty CNP bàn giao nhà và trả đủ tiền thuê nhà trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo có hiệu lực. Thông báo đã được giao cho Công ty CNP vào ngày 10 tháng 11 năm 2018. Như vậy, Công ty Kinh doanh nhà đã thực hiện đúng quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 5.1.a mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà. Việc Công ty CNP và bà Nguyễn Thị Tuyết L cho rằng hợp đồng thuê nhà giữa hai công ty vẫn còn hiệu lực vì hai bên chưa thanh lý hợp đồng và chưa ký kết hợp đồng mới là không có căn cứ.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Công ty Kinh doanh nhà được chấp nhận; vì vậy, Công ty CNP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của Công ty CNP bị đình chỉ xét xử phúc thẩm do người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nên tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước. Yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết L không được chấp nhận; tuy nhiên bà Len là người cao tuổi (từ đủ 60 tuổi trở lên) và có đơn đề nghị miễn án phí. Vì vậy, Hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Tuyết L, trả lại bà Len tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 148, 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các điều 163, 164, 166, 398, 472, 473, 476, 479, 480, 481, 482, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 29 và Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và Điều 29 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:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết L và giữ nguyên bản án sơ thẩm:

- Buộc Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng phải trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP toàn bộ diện tích nhà đất tại tầng 1 - số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê nhà số 174/HĐTN ngày 03 tháng 10 năm 2006.

- Buộc Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP số tiền thuê nhà còn thiếu tính từ tháng 6 năm 2016 đến ngày 31 tháng 8 năm 2022 là 233.636.480 đồng (hai trăm ba mươi ba triệu sáu trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm tám mươi đồng) và phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 9 năm 2022 cho đến khi bàn giao nhà theo giá thuê đã được hai bên thoả thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 174/HĐTN ngày 03 tháng 10 năm 2006.

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 năm 2015.

- Khi diện tích nhà đất tại tầng 1 - số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng được trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP thì bà Nguyễn Thị Tuyết L và chị Vũ Ngọc Mai P có trách nhiệm bàn giao, trả lại mặt bằng tầng 1 - nhà số 114 HVT, phường HVT, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QL&KDN HP.

3. Về án phí:

- Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi lại nhà cho thuê và 11.681.824 đồng án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà; tổng cộng là 14.681.824 đồng (mười bốn triệu sáu trăm tám mươi một nghìn tám trăm hai mươi tư đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Sung vào công quỹ nhà nước 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty Cổ phần CNP Hải Phòng đã nộp theo biên lai số 0009597 ngày 07 tháng 11 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên QL&KDN HP 7.621.006 đồng (bảy triệu sáu trăm hai mươi một nghìn không trăm lẻ sáu đồng) - tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0010271 ngày 12 tháng 7 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Trả lại bà Nguyễn Thị Tuyết L 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0009668 ngày 01 tháng 12 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

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 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- TAND quận Hồng Bàng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Thị Bích Diệp