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: 12/2023/KDTM-PT
Ngày 26-4-2023
V/v tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà

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 toạ phiên toà: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

Ông Nguyễn Văn Dương

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Mai Phương-Thư ký Toà 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 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2022/TLPT-KDTM ngày 23 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2023; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A (viết tắt là Công ty A); địa chỉ trụ sở: Số 24 đường D, phường E, quận F, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn A1, chức vụ: Phó tổng giám đốc và ông Lê Vũ Hoàng A2 là nhân viên phòng Quản lý nhà (theo Văn bản ủy quyền số 01/UQ-QL&DKN ngày 11/01/2023); đều có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần B (viết tắt là Công ty B); địa chỉ trụ sở: Số 84+86 đường G, phường H, quận F, thành phố Hải Phòng; địa chỉ nhận văn bản: Số 53 đường I, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

+ Bà Đặng Thị Hồng B1 - Giám đốc Công ty Cổ phần B, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

+ Bà Cao Thị Thanh B2, địa chỉ: Số 6 đường M, phường K, quận L, thành phố Hải Phòng; anh Nguyễn Hùng B3, địa chỉ: Thôn N, xã O, huyện P, Hải Phòng và anh Đào Hồng B4, địa chỉ: Số 53 đường I, phường K, quận L, Hải Phòng; đều là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số 50 ngày 26/4/2023 của bà Đặng Thị Hồng B1- Giám đốc); đều có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Vũ Quang C và chị Hà Thu C1; cùng đăng ký hộ khẩu thường trú: Xã Q, huyện R, tỉnh Thái Bình; cùng chỗ ở: Số 02 đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là Công ty Cổ phần B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Tại đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nhà số 02 (tầng 1) đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng là nhà thuộc sở hữu Nhà nước, do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng là chủ sở hữu, giao cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A (trước đây là Công ty A) quản lý, kinh doanh theo chức năng, nhiệm vụ.

Công ty A có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006 với Công ty B. Theo nội dung Hợp đồng thì Công ty A cho Công ty B thuê nhà số 02 (tầng 1) đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng; thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 01/02/2006, nếu hết thời hạn thuê mà không làm thủ tục thanh lý Hợp đồng thì Hợp đồng thuê nhà đương nhiên được gia hạn thêm 06 tháng mỗi lần và các nội dung của Hợp đồng thuê nhà 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 thuê nhà là 693.000đ/tháng và được điều chỉnh theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; mục đích thuê nhà để Kinh doanh - dịch vụ; phương thức thanh toán bằng hình thức ủy nhiệm thu qua Ngân hàng.

Quá trình thực hiện hợp đồng bên cho thuê đã giao nhà cho bên thuê quản lý sử dụng; bên thuê nhà đã trả tiền thuê nhà theo thỏa thuận. Tuy nhiên, từ 01/01/2017, bên thuê nhà không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nữa nên đã vi phạm Hợp đồng thuê nhà về nghĩa vụ thanh toán.

Hơn nữa, từ tháng 9/2020 đến nay nhà số 02 (tầng 1) Đường S đang được ông Vũ Quang C và bà Hà Thu C1 trực tiếp quản lý sử dụng để mở Cửa hàng kính mắt Việt Tin. Vì vậy, Công ty B đã vi phạm cam kết của hai bên về việc đã tự ý cho chủ khác thuê lại, sử dụng nhà thuê.

Do Công ty B có tranh chấp về quyền đại diện theo pháp luật, quyền quản lý, sử dụng, ký Hợp đồng thuê nhà nên khi Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 1445/2014/QĐ- UBND ngày 01/7/2014 và Quyết định số 40/2017/QĐ- UBND ngày 22/12/2017 về việc ban hành giá cho thuê nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước nhưng hai bên vẫn chưa thực hiện được việc ký đổi Hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, căn cứ các nội dung thỏa thuận, hai bên vẫn tiếp tục thực hiện các điều khoản của hợp đồng thuê nhà, điều chỉnh giá thuê nhà qua từng thời kỳ.

Số tiền thuê nhà mà Công ty B còn nợ tính đến ngày 30/9/2022 là: Từ tháng 01/2017 đến tháng 12/2017 được áp dụng giá thuê theo Quyết định số 1445/2014/QĐ-UBND ngày 01/07/2014của UBND thành phố Hải Phòng là 3.146.000 đồng/tháng nên số tiền thuê phải trả là: 3.146.000 đồng x12 tháng = 37.752.000 đồng; đã trả: 1.210.000 đồng; còn nợ: 36.542.000 đồng. Từ tháng 01/2018 đến 30/9/2022 được áp dụng giá thuê theo Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND thành phố Hải Phòng là 4.235.000 đồng/tháng nên số tiền thuê nhà phải trả là: 4.235.000 đồng x 57 tháng = 241.395.000 đồng. Tổng số tiền còn nợ là: 36.542.000 đồng + 241.395.000 đồng = 277.937.000 đồng.

Thực hiện các chỉ đạo của đại diện chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Công ty A đã ban hành Thông báo số 141/2018/TB - QL& KDN ngày 08/11/2018 về việc chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với Công ty B, yêu cầu trả nhà số 02 (tầng 1) đường S và thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo. Ngày 11/11/2018, Công ty A có Công văn số 279A/QL&KDN yêu cầu Công ty B thực hiện các nội dung tại Thông báo số 141/2018/TB - QL& KDN ngày 08/11/2018. Ngày 16/11/2020, Công ty A ra Thông báo số 429/TB - QL&KDN yêu cầu Công ty B bàn giao nhà thuê chậm nhất ngày 27/11/2020 và thanh toán tiền thuê nhà còn nợ. Kể từ khi có thông báo chấm dứt hợp đồng thì hợp đồng thuê nhà đã hết hiệu lực nhưng Công ty B không thực hiện nghĩa vụ mà chỉ gửi văn bản đề nghị được tiếp tục thuê nhà và thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Do vậy, Công ty A khởi kiện yêu cầu Công ty B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm giao, trả lại nhà thuê tại số 02 (tầng 1) đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng cho Công ty A và Công ty B phải có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà còn nợ tính từ 01/01/2017 đến 30/9/2022 là 277.937.000 đồng và số tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 10/2022 cho đến khi bàn giao nhà. Tuy nhiên, đến ngày 25/10/2022 Công ty B đã trả cho Công ty A toàn bộ số tiền thuê nhà từ tháng 01/2017 đến hết tháng 10/2022 là 282.172.000 đồng.

Vì vậy, tại phiên tòa Công ty A đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có trách nhiệm giao, trả lại nhà thuê tại số 02 (tầng 1) đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng cho Công ty A và Công ty B phải có trách nhiệm thanh toán số tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2022 cho đến khi bàn giao nhà; đồng thời rút yêu cầu đòi số tiền thuê nhà còn

nợ là 277.937.000 đồng. Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn thống nhất trình bày:

Công ty B có ký kết Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006 với Công ty A để thuê nhà số 02 (tầng 1) đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng với thời hạn thuê là 02 năm kể từ ngày 01/02/2006. Địa điểm nhà thuê này được giao cho cán bộ nhân viên Công ty B trực tiếp kinh doanh và nộp khoán về cho Công ty. Tính đến thời điểm hiện nay thì Hợp đồng thuê nhà vẫn đang có hiệu lực, hai bên chưa thanh lý hợp đồng và cũng chưa ký kết Hợp đồng mới.Công ty B đã rất nỗ lực để thúc đẩy việc ký kết lại hợp đồng nhưng không thể làm được do Công ty có tranh chấp về người đại diện theo pháp luật phải giải quyết tại Tòa án các cấp; hơn nữa, trong thời gian thực hiện Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án nhân dân tối cao và thời gian gần đây hai bên cũng chưa giải quyết được các vướng mắc trong việc thanh toán tiền thuê nhà thời kỳ bà Nguyễn Thị Tuyết L1 chiếm giữ trái pháp luật trụ sở, tài sản và con dấu của Công ty B . Công ty A đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là không hợp lý, hợp tình, các lý do đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà không phát sinh.

Về nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà thì Công ty B không vi phạm, Công ty luôn sẵn sàng trả tiền thuê nhà, nhưng không thể và chưa thể làm được là do các nguyên nhân khách quan sau:

Ngày 21/11/2011 bà Nguyễn Thị Tuyết L1 - Giám đốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty B đã bị bãi nhiệm theo Quyết định số 79/2011/QĐ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) và Nghị Quyết số 33/2013/NĐ-ĐHĐCĐBT ngày 28/5/2013 của Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty. Tuy nhiên, bà L1 không chấp hành việc bàn giao cho bà Đặng Thị Hồng B1 - Giám đốc mới; hơn nữa, bà L1 còn chiếm giữ trụ sở chính tại số 84+86 đường G cũng như các điểm kinh doanh của Công ty trên địa bàn thành phố. Các thông báo nộp tiền thuê nhà đều được gửi về trụ sở chính nên bà Đặng Thị Hồng B1 không được biết và cũng không thể biết thông tin về khoản tiền thuê nhà phải thanh toán. Sau đó, tại các buổi làm việc với Công ty A thì mới được biết từ năm 2016 đến tháng 01/2019 các điểm kinh doanh trong đó có số 02 Đường S đều nộp tiền thuê nhà về Công ty do bà L1 nguyên giám đốc điều hành nhưng bà L1 đã không sử dụng số tiền đó để thanh toán tiền thuê nhà và Công ty A cũng không nỗ lực đòi các khoản nợ đọng nên đã dẫn đến số tiền thuê nhà chưa thanh toán ngày càng lớn. Bà B1 đã nhiều lần gửi văn bản làm việc trực tiếp với Công ty A đề nghị ký lại Hợp đồng thuê nhà và cam kết sẽ thanh toán các khoản tiền thuê nhà nhưng không được chấp nhận với lý do các cơ quan liên quan vẫn chưa xác định ai là người đại diện theo pháp luật của Công ty B.

Vụ án tranh chấp về yêu cầu hủy Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường đã được các cấp Tòa án giải quyết dứt điểm bằng Quyết định giám đốc thẩm số 20/2017/KDTM-GĐT ngày 14/7/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân

tối cao. Tuy nhiên, đến 24/12/2018 bà Đặng Thị Hồng B1 mới được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng ghi nhận là Giám đốc - người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần B. Sau thời điểm này, Công ty B đã đề nghị được ký lại hợp đồng thuê nhà nhưng Công ty A không đồng ý.

Sau khi Công ty B tiếp quản lại nhà số 02 đường S thì đã phải sửa chữa, trang trí lại nội thất do nhà đã xuống cấp nghiêm trọng. Việc trang trí, sửa chữa không làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà vốn có, không làm thay đổi công năng, mục đích sử dụng. Trước khi sửa chữa công ty đã gửi Văn bản thông báo cho Công ty A. Sau đó, nhà số 02 đường S được Công ty sử dụng để trực tiếp kinh doanh mặt hàng kính mắt do anh Vũ Quang C và chị Hà Thu C1 đều là các cộng tác viên bán hàng cho Công ty B thực hiện việc kinh doanh. Từ tháng 6/2020 Công ty đã thực hiện việc nộp tiền thuê nhà thể hiện ở 03 lần Ủy nhiệm chi: Lần 1 ngày 07/7/2020 thanh toán số tiền 23.255.320 đồng với nội dung là "thanh toán tiền thuê nhà tháng 6/2020 của nhà số 02 Đường S và số 58 đường T1; lần 2 ngày 09/9/2020 thanh toán số tiền 8.470.000 đồng với nội dung là "thanh toán tiền thuê nhà tháng 7,8/2020 nhà số 02 đường S; lần 3 ngày 06/01/2021 thanh toán số tiền 8.470.000 đồng với nội dung là "thanh toán tiền thuê nhà tháng 9,10/2020 của nhà số 02 Đường S". Tuy nhiên, Công ty A không xuất hóa đơn giá trị gia tăng nên Công ty B không thể tiến hành việc quyết toán thuế. Công ty B đã gửi các văn bản từ ngày 09/01/2021 đến ngày 04/3/2021 đề nghị xuất hóa đơn nhưng không được chấp nhận nên Công ty B buộc phải tạm dừng việc trả tiền thuê nhà.

Việc Công ty A đối trừ số tiền đã ủy nhiệm chi vào số nợ từ thời kỳ bà L1 làm giám đốc thì Công ty B không chấp nhận. Công ty B chỉ có trách nhiệm trả tiền thuê nhà từ khi bà B1 tiếp quản lại được cơ sở A số 02 đường S, quận U, Hải Phòng.

Để rạch ròi, minh bạch các khoản nợ đọng, các khoản đã thanh toán, Công ty A phải hạch toán số tiền thực tế mà Công ty B đã trả theo tháng, theo năm và không khấu trừ vào các khoản nợ cũ trước đó. Công ty B không có lỗi trong việc chưa thanh toán tiền thuê nhà, không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, việc chưa thanh toán tiền thuê nhà là do sự kiện bất khả kháng.

Đến ngày 25/10/2022 Công ty B đã trả toàn bộ số tiền thuê nhà đến hết tháng 10/2022 là 282.172.000 đồng và Công ty A đã rút yêu cầu khởi kiện đòi trả số tiền nhà còn nợ trên.

Do vậy, Công ty B không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà, không cho người không phải chủ thể ký kết hợp đồng thuê nhà sử dụng nhà thuê. Việc Công ty A căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 26/9/2018 do ông Nguyễn Đình Hiệp ký đại điện cho Công ty B với tư cách là Phó giám đốc để xác định việc Công ty B cho thuê lại nhà là không phù hợp, bởi lẽ tại thời điểm bà B1 là Giám đốc thì chưa bao giờ bổ nhiệm ông Hiệp làm Phó giám đốc Công ty nên ông Hiệp không thể đại diện để làm việc. Vì vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị:

Được tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006 giữa Công ty TNHH MTV A và Công ty B hoặc được ký kết lại Hợp đồng thuê nhà vàcó trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà.

Đề nghị Công ty A xuất trả hóa đơn giá trị gia tăng cho Công ty B đúng thời điểm theo nội dung của 03 ủy nhiệm chi ngày 07/7/2020, 09/9/2020 và 06/01/2021.

Đề nghị đưa bà Nguyễn Thị Tuyết L1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ nguyên nhân dẫn đến việc nợ tiền thuê nhà và trách nhiệm của bà L1 đối với khoản nợ.

Tuy nhiên, đến ngày 15/9/2022 Công ty B có Đơn đề nghị khẩn cấp đề ngày 12/9/2022 với nội dung: Phía bị đơn đã có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong đó có kiến nghị xem xét sai phạm của nguyên đơn liên quan đến việc không thu tiền thuê nhà làm thất thoát nguồn ngân sách Nhà nước, đồng thời ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn cũng như các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân khác. Các dấu hiệu sai phạm này cần thiết phải được Cơ quan điều tra giải quyết, xử lý.

Ngày 12/9/2022 bị đơn nhận được văn bản số 649/YC-PC03(Đ6) của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hải Phòng yêu cầu cung cấp chứng cứ, đồ vật, tài liệu, dữ liệu điện tử có liên quan đến việc xác minh, điều tra tin báo về tội phạm của UBND thành phố Hải Phòng về dấu hiệu sai phạm trong hoạt động quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước của nguyên đơn. Hiện chứng cứ, đồ vật, tài liệu, dữ liệu điện tử có liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng thuê nhà đang nằm trong hồ sơ vụ án, nguồn tài liệu từ các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập. Xét thấy, việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà có liên quan đến việc xác minh điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hải Phòng và có dấu hiệu của tội phạm nên cần thiết phải chuyển hồ sơ đến cơ quan Cảnh sát điều tra giải quyết trước. Vì vậy, căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 124 Bộ luật tố tụng dân sự; đề nghị Tòa án xem xét ra Quyết định tạm đình chỉ vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án khác có liên quan hoặc sự việc được pháp luật quy định là phải do cơ quan, tổ chức khác giải quyết trước mới giải quyết được vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đến làm việc vào các ngày 24/11/2021; 02/12/2021 nhưng đều vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, đến ngày 24/11/2021 lại có đơn đề nghị với nội dung: Anh C và chị C1 chỉ là người lao động của Công ty B thực hiện công việc kinh doanh kính mắt tại nhà số 02 đường S, không có quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc sử dụng nhà của Công ty B. Do vậy, từ chối tham gia các buổi làm việc, hòa giải, xét xử và đề nghị không gửi văn bản tố tụng liên quan đến vụ án cho anh C và chị C1. Trường hợp bản án, quyết định của Tòa án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của anh C và chị C1 đối với nhà số 02 đường S thì anh chị sẽ chấp hành.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2022/KDTM-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân quận U, thành

phố Hải Phòng đã: Căn cứ: Khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 472, 473, 474, 476, 480; 481; 482, 688 của Bộ luật dân sự; Điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 17; khoản 2, khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 29; khoản 1, 3 Điều 30 của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Buộc Công ty B phải trả lại nhà số 02 (tầng 1) Đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng cho Công ty A theo Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006.

Anh Vũ Quang C và chị Hà Thu C1 phải bàn giao nhà số 02 (tầng 1) Đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng cho Công ty A.

Công ty B còn phải trả cho Công ty A số tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2022 cho đến khi bàn giao nhà thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006.

Đình chỉ yêu cầu của Công ty A về việc buộc Công ty B phải trả số tiền thuê nhà còn nợ tính từ tháng 01/2017 đến 30/9/2022 là 277.937.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền phải thi hành, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Nội dung kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/11/2022, Tòa án nhân dân quận U đã nhận được đơn kháng cáo của bị đơn là Công ty B đề ngày 08/11/2022 với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nhà số 02 (tầng 1) đường S, phường T, quận U.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các căn cứ tại đơn kháng cáo. Công ty B không đồng ý trả lại căn nhà số 02 (tầng 1) Đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng với lý do: Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty A và Công ty B vẫn còn hiệu lực do chưa thanh lý hợp đồng thuê nhà; Hợp đồng thuê nhà vẫn được gia hạn 6 tháng/lần. Mặt khác, các trường hợp được đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận đều không phát sinh, việc thu hồi nhà cũng không thuộc trường hợp thu hồi nhà vì mục đích quốc phòng an ninh. Bên thuê nhà sẵn sàng trả tiền thuê nhà nhưng vì nguyên nhân khách quan nên không thể thực hiện được. Tại thời điểm bà B1 tiếp quản, Công ty B đã thực hiện việc thanh toán tiền thuê nhà

đầy đủ theo ủy nhiệm chi và đề nghị Công ty A phải xuất hóa đơn GTGT nhưng Công ty A không đồng ý nên phải tạm dừng việc thanh toán. Đồng thời, Công ty B không cho bên thứ ba sử dụng, toàn bộ hàng hóa trong cửa hàng đều là của Công ty B. Quyền thuê nhà là tài sản vô hình của doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

Nguyên đơn là Công ty A trình bày: Công ty A không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của Công ty B và vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

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: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn về việc sửa Bản án số 05/2022/KDTM-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân quận U theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nhà và tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2022 đến khi giao nhà.

Nhận thấy kháng cáo không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ:

Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006 được ký kết giữa Công ty A và Công ty B hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Thực hiện sự chỉ đạo của đại diện chủ sở hữu là UBND thành phố HP v/v bố trí, sắp xếp lại, xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành về quản lý và khai thác tài sản thuộc sở hữu nhà nước trong đó có nhà số 02 đường S. Mặt khác, trong quá trình thực hiện hợp đồng số 172, bên thuê nhà đã vi phạm nghĩa vụ tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng (không trả tiền thuê nhà từ tháng 1/2017 đến khi có thông báo trả nhà). Bên cho thuê đã nhiều lần gửi thông báo v/v chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với bên thuê (Thông báo sốb141/2018/TB-QL&KDN ngày 08/11/2018, Thông báo số 421/2020/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020 ...) và yêu cầu trả lại nhà cũng như tiền thuê nhà còn nợ. Tuy nhiên bên thuê nhà không trả nhà cũng như tiền thuê nhà còn nợ.

Theo mục 5.1.a khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng: Bên cho thuê được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng ... khi bên thuê có hành vi vi phạm các điều khoản đã ký kết trong hợp đồng.

Tuy nhiên, ngày 25/10/2022, Công ty B đã trả cho Công ty A số tiền thuê nhà từ tháng 01/2017 đến hết tháng 10/2022 là 282.127.000 đồng. Vì vậy tại phiên tòa sơ thẩm Công ty A rút phần yêu cầu trả tiên thuê nhà từ tháng 01/2017 đến hết tháng 10/2022.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc công ty Công ty B phải trả lại cho Công ty A nhà 02 (tầng 1) đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006. Buộc Công ty Cổ phần B còn phải thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2022 đến khi giao nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà. Đình chỉ đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà từ tháng 1/2017-hết tháng 10/2022 mà nguyên đơn đã rút là đảm bảo quy định pháp luật.

Tuy nhiên: Bản án sơ thẩm còn tuyên: "Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015".

Theo khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/HĐTP ngày 11/01/2019của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc tuyên như trên là không đảm bảo quy định, bởi lẽ: Nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền nợ tiền thuê nhà 277.937.000đồng. Còn đối với với yêu cầu bị đơn phải trả tiền thuê nhà hàng tháng đến khi bàn giao nhà thì chưa ấn định khoản tiền cụ thể nên không thể áp dụng Điều 13 Nghị quyết 01/2019/HĐTP như cách tuyên trên. Cần thiết sửa bản án sơ thẩm theo hướng bỏ phần tuyên này.

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 bị 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 tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Quang C và chị Hà Thu C1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ ba nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

- *Về nội dung:*

[3] Xét kháng cáo của bị đơn về việc đòi lại nhà của nguyên đơn: Ngày 03/10/2006 Công ty TNHH Một thành viên A và Công ty Cổ phần B đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN, theo Hợp đồng Công ty A cho Công ty B thuê nhà số 02 (tầng 1) đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng với thời hạn thuê nhà 02 năm kể từ ngày 01/02/2006. Xét thấy, việc hai bên ký kết Hợp đồng do

các chủ thể có thẩm quyền và đầy đủ năng lực hành vi dân sự, giao kết trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc; nội dung hợp đồng không trái với quy định của pháp luật nên hợp pháp, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Công ty Cổ phần B đã nhận nhà và sử dụng từ năm 2006 đến nay. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, Công ty B đã vi phạm các nghĩa vụ của Hợp đồng; cụ thể:

[4] Vi phạm về mục đích sử dụng nhà: Theo Điều 2 của Hợp đồng quy định mục đích sử dụng nhà: "*…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"* và tại khoản 5.2.b Điều 5 của Hợp đồng có quy định bên thuê nhà "*Có nghĩa vụ bảo quản, bảo đảm giá trị sử dụng của nhà thuê; giữ nguyên hiện trạng nhà thuê; có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê nhà những thay đổi, hư hỏng của nhà thuê trong những trường hợp do bất khả kháng, thiên tai, sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp muốn lắp đặt thêm các trang thiết bị, sữa chữa, cải tạo, nâng cấp nhà thuê phải được sự đồng ý của Bên cho thuê nhà và Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Không được thực hiện hành vi nào làm thay đổi, hư hỏng, gây ảnh hưởng đến giá trị và nguy hiểm của nhà thuê".* Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ đối với nhà thuê trên nhưng không tiến hành được do bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không hợp tác. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng thừa nhận có việc đã sửa chữa, trang trí nội thất đối với nhà thuê, có việc nhà thuê đang được sử dụng để trực tiếp kinh doanh mặt hàng kính mắt do anh Vũ Quang C và chị Hà Thu C1 quản lý. Những thay đổi này Công ty B đều không thông báo cho Công ty A và không được sự đồng ý của Công ty A. Mặt khác, anh Vũ Quang C và chị Hà Thu C1 đều không phải nhân viên của Công ty B, không tham gia đóng bảo hiểm tại Công ty B; đồng thời, anh Vũ Quang C là đại diện hộ kinh doanh cá thể đã được UBND quận U, thành phố Hải Phòng cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh mang tên "Hộ kinh doanh Kính mắt Việt Tin". Như vậy, Công ty B là bên thuê nhà đã không sử dụng nhà vào đúng mục đích theo hợp đồng, cho người không phải chủ thể ký kết hợp đồng thuê nhà sử dụng nhà thuê.

[5] Vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà: Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện Công ty B đã thanh toán tiền thuê nhà đến hết năm 2016; tuy nhiên, từ sau tháng 01/2017, Công ty B chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà. Đến ngày 25/10/2021, Công ty B mới thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 01/2017 đến tháng 9/2022 và tháng 10/2022; việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán sau khi Công ty A đã ra Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà, hợp đồng thuê đã hết thời hạn thực hiện và sau khi Công ty A khởi kiện. Việc Công ty B trình bày Biên bản đối chiếu công nợ không phải do người đại diện theo pháp luật của Công ty A ký, tuy nhiên người đại diện theo pháp luật của Công ty A đều biết và không có ý kiến, nhất trí với việc đối chiếu công nợ nên biên bản đối chiếu công nợ giữa hai bên là hợp pháp. Mặt khác, Công ty B cũng ký biên bản đối chiếu công nợ này, Công ty B cũng thừa nhận có việc Công ty chậm thanh toán, chưa thanh toán đầy đủ tiền thuê nhà; tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, Công ty B đã

nộp đầy đủ số tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 01/2017 đến hết tháng 10/2022 sau khi Công ty A khởi kiện.

[6] Về việc triệu tập bà Nguyễn Thị Tuyết L1 là Giám đốc, người đại diện theo pháp luật cũ của Công ty B để làm rõ các khoản nợ tiền thuê nhà của Công ty B từ thời điểm bà L1 làm người đại diện theo pháp luật và từ thời điểm bà B1 làm người đại diện theo pháp luật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty A ký Hợp đồng thuê nhà với Công ty B với tư cách pháp nhân, không phải ký hợp đồng với cá nhân nên việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Tuyết L1 và bà Đặng Thị Hồng B1 là tranh chấp nội bộ Công ty, không liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng. Công ty Cổ phần B là Công ty Cổ phần nên người đại diện theo pháp luật không phải chịu trách nhiệm cá nhân đối với nghĩa vụ của Công ty. Do đó, việc tranh chấp nội bộ Công ty không phải là căn cứ để Công ty B chậm thanh toán tiền thuê nhà. Đối với ý kiến của Công ty B đề nghị tạm đình chỉ vụ án để đợi kết quả giải quyết của Cơ quan cảnh sát điều tra, Hội đồng xét xử xét thấy việc tố cáo của Công ty B đối với Công ty A không liên quan đến việc giải quyết tranh chấp về Hợp đồng thuê nhà, nên không có căn cứ để tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

[7] Công ty B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và cho người không phải chủ thể ký hợp đồng thuê nhà nên ngày 08/11/2018 Công ty A ra Thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê nhà là phù hợp và có căn cứ, việc yêu cầu Công ty B bàn giao nhà và trả đủ tiền thuê nhà trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo có hiệu lực là 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 và các quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[8] Do Công ty B chưa bàn giao nhà số 02 (tầng 1) Đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng cho Công ty A nên Công ty B vẫn phải tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2022 cho đến khi bàn giao nhà theo thỏa thuận trong Hợp đồng là phù hợp. Mặt khác, Công ty B có ý kiến về việc Công ty đã được cổ phần hóa nhưng không có tài liệu thể hiện giá trị nhà đã được tính giá trị cổ phần vào tài sản của Công ty, theo Hợp đồng thuê nhà thì nhà thuê vẫn là nhà của Nhà nước và thuộc quyền quản lý của Công ty A. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo về việc không trả lại nhà thuê của Công ty B.

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty A đã rút yêu cầu về việc buộc Công ty B phải trả số tiền 277.937.000 đồng là tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 01/2017 đến hết tháng 10/2022 và chỉ yêu cầu Công ty B thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2022 đến khi bàn giao nhà. Xét thấy Công ty B đã thanh toán xong số tiền thuê nhà đến hết tháng 10/2022 nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên lãi suất chậm thi hành án với Công ty B là không cần thiết. Theo điểm a khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 quy định: *"Khi giải quyết vụ án hình sự, hành chính, vụ việc dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh*

doanh, thương mại, lao động, cùng với việc quyết định khoản tiền mà bên có nghĩa vụ về tài sản phải thanh toán cho bên được thi hành án thì Tòa án phải quyết định trong bản án hoặc quyết định (Phần quyết định) như sau:a) Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015"; do chưa xác định được khoản tiền mà Công ty B phải thanh toán cho Công ty A nên không xác định nghĩa vụ chịu tiền lãi, lãi suất chậm thi hành án trong trường hợp này đối với Công ty B. Vì vậy, cần sửa Bản án sơ thẩm về phần tuyên nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án.

[10] - Về án phí kinh doanh thương mại: Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 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.

[11] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty B phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu đòi lại nhà của Công ty A.

[12] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do có sửa Bản án sơ thẩm liên quan đến phần kháng cáo của bị đơn nên bị đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 296; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 472, Điều 473, Điều 474, Điều 476, Điều 480; Điều 481; Điều 482, Điều 688 của Bộ luật dân sự; Căn cứ Điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 17; khoản 2, khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 29; khoản 1, 3 Điều 30 của Luật kinh doanh bất động sản

Căn cứ Điều 26, Điều 29 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 một phần kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần B, Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A sửa Bản án sơ thẩm, cụ thể:

1. Buộc Công ty Cổ phần B phải trả lại nhà số 02 (tầng 1) Đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A theo Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006.

Anh Vũ Quang C và chị Hà Thu C1 phải bàn giao nhà số 02 (tầng 1) Đường S, phường T, quận U, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A.

2. Công ty Cổ phần B còn phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A số tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11 năm 2022 cho đến khi bàn giao nhà thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 172/HĐTN ngày 03/10/2006.

3. Đình chỉ yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A về việc buộc Công ty Cổ phần B phải trả số tiền thuê nhà còn nợ tính từ tháng 01/2017 đến 30/9/2022 là 277.937.000 đồng.

4. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty Cổ phần B phải nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

+ Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên A số tiền 8.254.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005104 ngày 19/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận U, thành phố Hải Phòng

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty Cổ phần B không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, trả lại Công ty Cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005412 ngày 21/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận U, thành phố Hải Phòng, nhưng tạm giữ để đảm bảo thi hành án về phần án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được 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 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 TOÀ**

Nguyễn Văn Dương **Nguyễn Thị Tuyết Hồng** **Vũ Thị Thu Hà**

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

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

Vũ Thị Thu Hà