

**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: 33/2018/KDTM-PT
Ngày 28-9-2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Phương
Ông Nguyễn Xuân Tuyển

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kiều Dâng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2018/TLPT-KDTM ngày 13 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2018/KDTM-ST ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận LC, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 833/2018/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 870/2018/QĐ-PT ngày 19 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Hồng K – Chủ Doanh nghiệp tư nhân KH; địa chỉ trụ sở: Số 25 đường CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần T; địa chỉ trụ sở: Số 25 đường CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Tuấn P, chức vụ: Giám đốc công ty; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư và Xây dựng HP; địa chỉ trụ sở: Số 40 ĐTH, HB, Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Thái B, Chủ tịch Hội đồng Quản trị; có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Năm 1999 Công ty dịch vụ thương mại HPnay là Công ty cổ phần thương mại Đầu tư và Xây dựng HP đã chuyển quyền thuê nhà xưởng, kho bãi (vật kiến trúc) trên diện tích 1.014m² đất tại số 371 TNH, quận LC, thành phố Hải Phòng (nay là số 25 đường CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng) cho Xí nghiệp tư nhân KH (nay là Doanh nghiệp tư nhân KH). Do khu đất nằm trong qui hoạch chỉnh trang đô thị nên Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và các ngành chức năng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho doanh nghiệp. Cũng từ đó Doanh nghiệp tư nhân KH quản lý, sử dụng toàn bộ vật kiến trúc gồm nhà xưởng và kho bãi trên diện tích đất trên ổn định, không tranh chấp với ai cho đến tháng 7 năm 2017, nhưng không thể đầu tư cải tạo để thực hiện các dự án sản xuất các công nghệ đã được cấp bằng sáng chế độc quyền.

Doanh nghiệp tư nhân KH trình bày:

Để tránh lãng phí và cũng do có mối quan hệ họ hàng nên ngày 29 tháng 10 năm 2016 Doanh nghiệp tư nhân KH có ký hợp đồng số 01/HĐTNX ngày 29 tháng 10 năm 2016 (viết tắt là HĐ 01) đồng ý cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TH (viết tắt là Công ty TH) do ông Vũ Văn T làm giám đốc, cho thuê lại nhà xưởng và kho bãi của doanh nghiệp tại địa chỉ trên với thời hạn 01 năm; giá thuê là 16 triệu đồng/01 tháng. Tháng 12 năm 2016, Công ty TH đổi tên thành Công ty Cổ phần sản xuất áo mưa T (viết tắt là Công ty T) do ông Vũ Tuấn P làm giám đốc đại diện. Ông P đã trả thay cho Công ty TH 07 tháng tiền thuê nhà, tổng cộng là 116.000.000đồng, việc trả tiền có ký sổ với ông K.

Theo HĐ 01, đến ngày 29 tháng 10 năm 2017 hết hạn thuê, Công ty T không trả lại nhà xưởng cũng như thanh toán tiền thuê nhà còn thiếu. Doanh nghiệp tư nhân KH đã nhiều lần ra thông báo thu hồi lại nhà xưởng để thực hiện kế hoạch sản xuất của doanh nghiệp, nhưng phía Công ty T lấy lý do ông K đã bán nhà xưởng cho ông P nên không trả lại tài sản đã thuê và tiền thuê.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án ông P có khai ông đã mua lại quyền thuê của nguyên đơn và có giấy đặt cọc mua là không đúng vì theo giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2016 là do ông P tự lập hoàn toàn giả mạo, nội dung ghi bên mua là Công ty T nhưng mãi đến ngày 26 tháng 12 năm 2016

Công ty T mới thành lập, chữ ký của ông K không đúng vị trí. Mặt khác, ông P vẫn trả tiền thuê nhà xưởng cho Doanh nghiệp tư nhân KH đến tháng 7 năm 2017. Nay Doanh nghiệp tư nhân KH yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty cổ phần T trả lại toàn bộ nhà xưởng nằm trên diện tích 1.014m² đất tại số 25 đường vòng CN 1, phường NX, quận LC, Hải Phòng.

- Buộc Công ty T trả tiền thuê nhà còn thiếu theo hợp đồng và bồi thường tính theo thời gian thuê, số tiền thuê. Tổng cộng tính đến nay là 12 tháng x 16.000.000đồng = 192.000.000đồng trừ số tiền 4.000.000đồng đã nhận trước thì còn trả là 188.000.000đồng.

Công ty T trình bày:

Giữa Công ty Cổ phần T và Doanh nghiệp tư nhân KH không có việc thuê nhà xưởng. Năm 2016, ông P đã mua trụ sở của Doanh nghiệp tư nhân KH do ông Vũ Hồng K làm chủ, trong đó có khu nhà xưởng và quyền thuê đất tại số 25 đường vòng CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng với giá mua là 1.500.000.000đồng. Hai bên có viết giấy biên nhận tiền đặt cọc và ông K đã nhận số tiền 60.000.000đồng. Sau đó ông mua lại Công ty TH do ông Vũ Văn T là giám đốc (do Công ty này có thương hiệu áo mưa T) vào cuối năm 2016. Sau khi mua Công ty TH thì ông P đổi tên công ty thành Công ty Cổ phần sản xuất áo mưa T (nay là Công ty Cổ phần T). Khi mua Công ty TH không bàn giao gì cho ông về việc Công ty TH thuê nhà xưởng của Doanh nghiệp tư nhân KH. Việc mua bán giữa ông và ông K cũng như mua Công ty TH đều được lập bằng văn bản và có chữ ký của các bên nhưng chưa qua xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền vì khi đó Công ty sản xuất áo mưa T chưa có con dấu. Tuy nhiên, có rất nhiều người làm chứng, là hàng xóm, là những người thợ; ông sẽ có trách nhiệm cung cấp các tài liệu, chứng cứ trên cho Tòa án. Số tiền ông P trả cho ông K hàng tháng là tiền thuê của Doanh nghiệp tư nhân KH và tiền lãi của khoản tiền mua nhà chưa trả hết. Nay ông P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đề nghị Tòa án buộc ông K tiếp tục thực hiện việc mua bán trên, nếu ông K không thực hiện thì ông P sẽ có ý kiến với Tòa án sau.

Đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần thương mại Đầu tư và Xây dựng HP trình bày:

Công ty được giao quản lý sử dụng kho bãi trên diện tích 1.014m² đất tại 371 TNH nay là số 25 đường CN 1, phường NX, quận LC, Hải Phòng từ năm 1993 do sát nhập cửa hàng vật liệu An Dương vào Công ty theo Quyết định số 1018/QĐ-UB ngày 13 tháng 5 năm 1993. Từ đó cho đến nay vẫn nộp toàn bộ tiền thuê đất và tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm cho Nhà nước. Năm 1999 Công ty đã lập biên bản thỏa thuận với Xí nghiệp tư nhân KH về việc bán vật kiến trúc trên đất và chuyển giao quyền sử dụng đất số 371 TNH với điều kiện

được UBND thành phố và các ngành chức năng cho phép. Do UBND thành phố và các ngành chức năng chưa chấp thuận nên việc chuyển nhượng không thành. Ngày 12 tháng 12 năm 2000, Công ty dịch vụ thương mại HP và Doanh nghiệp tư nhân KH ký Hợp đồng số 134/HĐKT-DVTM (viết tắt là HĐ 134) về việc cho thuê nhà kho, bãi tại số 371 TNH, quận LC, thành phố Hải Phòng với thời hạn 02 năm, giá thuê là 2.000.000đồng/01 tháng. Đến nay thời hạn thuê cũng đã hết đề nghị Doanh nghiệp tư nhân KH trả lại nhà kho, bãi số 371 TNH nay là số 25 đường vòng CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng và tiền thuê còn thiếu cho Công ty sau khi giải quyết xong vụ việc này với Công ty T.

Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận LC, thành phố Hải Phòng đã căn cứ các Điều 30, 74, 147 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 472, 473, 474, 475, 481 và 482 của Bộ luật Dân sự;

Xử: Buộc Công ty cổ phần T trả lại nhà xưởng và kho bãi nằm trên diện tích 1.014m² đất tại số 25 đường vòng CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng cho chủ Doanh nghiệp tư nhân KH tạm thời quản lý, sử dụng và phải thanh toán cho chủ Doanh nghiệp tư nhân KH số tiền thuê, tiền bồi thường còn thiếu của 12 tháng theo Hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNX ngày 29 tháng 10 năm 2016 là 188.000.000đồng (một trăm tám mươi tám triệu đồng chẵn).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Nội dung kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 7 năm 2018 Công ty Cổ phần T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2018 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm với lý do: Tòa án nhân dân quận LC chưa khách quan trong việc đánh giá công sức của Công ty Cổ phần T trong việc xây dựng cơ sở vật chất và Công ty mới đi vào hoạt động chưa thu hồi được vốn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu: Buộc Công ty Cổ phần T trả lại toàn bộ nhà xưởng nằm trên diện tích đất 1.014m² tại số 25 đường vòng CN 1 phường NX, Quận LC, Hải Phòng; Công ty T trả tiền thuê nhà còn thiếu theo hợp đồng tính theo thời gian thuê, số tiền thuê, tổng cộng tính đến ngày xét xử sơ thẩm là (12 tháng x 16.000.000đồng) - 4.000.000đồng (đã nhận trước) = 188.000.000đồng.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K vì theo ông giữa Công ty T với Doanh nghiệp tư nhân KH đã nhiều lần thỏa thuận trao đổi việc Doanh nghiệp KH sẽ chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích nhà xưởng cho Công ty

T với giá 1.500.000.000đồng, nếu chưa thanh toán khoản tiền này thì hàng tháng Công ty T phải thanh toán cho Doanh nghiệp tư nhân KH là 16.000.000đồng cho đến khi thanh toán hết số tiền mua hạn cuối cùng là ngày 29 tháng 10 năm 2018. Công ty T đã tiến hành đầu tư, xây dựng, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp làm mới toàn bộ khu nhà xưởng (thực tế công trình đã xuống cấp, hư hỏng, rột nát gần sập bất cứ lúc nào) tốn kém rất lớn công sức và tiền bạc. Ông K đã khởi kiện tại Tòa án với những nội dung trái thỏa thuận với động cơ, mục đích xấu. Ông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quan điểm khi hết thời hạn thuê nhà kho, bãi (theo HĐ 134) hai bên chưa thanh lý hợp đồng thuê, không tiếp tục ký hợp đồng nhưng cả hai bên đều chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà kho, bãi đã ký trước đó nên vẫn có giá trị thực hiện, tiền thuê hai bên tự thỏa thuận với nhau. Việc Doanh nghiệp tư nhân KH cho Công ty T thuê lại nhà xưởng và bãi Công ty không biết. Đến khi Tòa án nhân dân quận LC triệu tập tham gia tố tụng Công ty mới biết nhưng Công ty đã có kế hoạch thu hồi lại phần nhà đất cho ông K thuê nên không có ý kiến gì. Sau khi vụ án này kết thúc Công ty sẽ làm việc với Doanh nghiệp tư nhân KH sau và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

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 nội dung kháng cáo:

- 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 nội dung kháng cáo: Về Hợp đồng thuê nhà xưởng, kho bãi số 01/HĐTNX ngày 29 tháng 10 năm 2016:

Hợp đồng ký kết trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận giữa các bên không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên hợp đồng phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TH đã đổi tên thành Công ty Cổ phần T và vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê nhà xưởng nên Công ty Cổ phần T có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đã kí với doanh nghiệp tư nhân KH.

Quá trình thực hiện hợp đồng bên nguyên đơn đã thực hiện việc giao nhà xưởng kho bãi cho bên bị đơn, bên bị đơn đã nhận bàn giao và sử dụng từ ngày kí kết hợp đồng (29 tháng 10 năm 2016) cho đến nay. Đến ngày 29 tháng 10 năm 2017 là ngày hết hạn hợp đồng 02 bên không kí kết thêm hợp đồng tiếp tục thuê tài

sản, bên nguyên đơn đã nhiều lần có văn bản yêu cầu bên bị đơn hoàn trả lại tài sản đã thuê và tiền thuê còn thiếu.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện từ đòi trả lại đất thành yêu cầu bị đơn trả lại nhà xưởng và kho bãi tại số 25 đường CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng đây là tài sản được nguyên đơn cho bị đơn thuê theo HĐ 01 giữa 2 bên và số tiền thuê nhà xưởng kho bãi còn nợ (tính đến ngày xét xử sơ thẩm là (12 tháng x 16.000.000 đồng) - 4.000.000 đồng (đã trả) = 188.000.000 đồng). Căn cứ Điều 481, 482 Bộ luật Dân sự yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Trong thời gian thuê Công ty T có sửa chữa nhà xưởng nhưng không thông báo và không được sự đồng ý của nguyên đơn là không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng và quy định pháp luật. Do đương sự không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng. Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa hôm nay, Công ty Tuahdo yêu cầu được thanh toán chi phí đầu tư sửa chữa nhà xưởng kho bãi nhưng tại phiên tòa không xuất trình được hóa đơn chứng từ hay tài liệu chứng cứ nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này.

Về phía bị đơn đưa ra chứng cứ và quan điểm về việc nguyên đơn đã kí hợp đồng mua bán nhà xưởng kho bãi trên cho bị đơn. Tuy nhiên tài liệu mà bị đơn cung cấp không phải là hợp đồng mua bán mà là thỏa thuận đặt cọc (bản photo) không đủ giá trị pháp lý làm căn cứ giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận quan điểm này của bị đơn là có căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 05/2018/KDTM-ST ngày 21/6/2018 của Tòa án nhân dân quận LC.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp tranh chấp hợp đồng thuê tài sản được ký giữa hai bên đều có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 và điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo, lý do bản án sơ thẩm chưa xem xét công sức của bị đơn để xây dựng cơ sở hạ tầng địa điểm kinh doanh xuất phát từ hợp đồng mua bán mà bị đơn đã ký với nguyên đơn.

[3] Xét HĐ 01 được ký kết giữa ông Vũ Hồng K chủ Doanh nghiệp tư nhân KH và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TH, đại diện là ông Vũ Văn T - giám đốc với nội dung Doanh nghiệp tư nhân KH cho Công ty TH thuê lại nhà xưởng và kho bãi của doanh nghiệp trên diện tích 1.014m² tại địa chỉ 371 TNH (nay là 25 đường vòng Cầu Niệm I, phường NX, Quận LC, thành phố Hải Phòng) với thời hạn 01 năm; giá thuê là 16.000.000đồng/01 tháng.

[4] Xét Hợp đồng thuê nhà kho, bãi số 134/HĐKT-DVTM ngày 12 tháng 12 năm 2000 giữa Công ty dịch vụ thương mại HP nay là Công ty Cổ phần thương mại Đầu tư và Xây dựng HP với Xí nghiệp tư nhân KH nay là Doanh nghiệp tư nhân KH. Khi hết thời hạn thực hiện hợp đồng hai bên không thanh lý hợp đồng và đến nay hai bên vẫn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc Doanh nghiệp tư nhân KH cho Công ty Cổ phần T thuê lại Công ty không có ý kiến gì và cũng không đề nghị giải quyết về Hợp đồng số 134/HĐKT-DVTM ngày 12 tháng 12 năm 2000 nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Từ hai HĐ 01 và HĐ 134 xác định hai chủ thể ký kết hợp đồng đều có tư cách pháp nhân, nội dung hợp đồng không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Vì vậy hợp đồng đã được hai bên thực hiện, và buộc các bên phải tuân thủ các điều khoản trong hợp đồng.

[6] Việc tranh chấp chỉ phát sinh khi Công ty T dừng thanh toán tiền thuê và không trả lại nhà xưởng với lý do đã mua toàn bộ nhà xưởng và kho bãi tại số 25 đường CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng của Doanh nghiệp KH với giá 1.500.000.000đồng từ ngày 08 tháng 6 năm 2016 và đã trả trước 60.000.000đồng theo giấy biên nhận có chữ ký của ông Vũ Hồng K. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Công ty T không đưa ra được tài liệu chứng cứ hợp pháp để chứng minh việc mua bán nên không có cơ sở chấp nhận.

[7] Xét giấy biên nhận tiền đặt cọc đề ngày 08 tháng 6 năm 2016 về việc bán khu nhà xưởng tại số 25 đường Cầu Niệm giữa Công ty T với Doanh nghiệp KH, có thể hiện bên bán là ông Vũ Hồng K giám đốc Xí nghiệp tư nhân KH bên mua ông Vũ Tuấn P giám đốc Công ty cổ phần sản xuất áo mưa T. Theo Công văn số 54/CV-ĐKKD ngày 16 tháng 3 năm 2018 của Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư Hải Phòng cung cấp cho Tòa án, thể hiện: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ TH đăng ký lần đầu ngày 12 tháng 10 năm 2003; đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 26 tháng 12 năm 2016 đổi tên thành Công ty Cổ phần sản xuất áo mưa T; đăng ký đổi tên thành Công ty cổ phần T vào ngày 13 tháng 9 năm 2017. Như vậy nội dung giấy biên nhận ghi phần bên mua là ông Vũ Tuấn P

giám đốc Công ty Cổ phần sản xuất áo mưa T, nhưng thời điểm đó Công ty Cổ phần sản xuất áo mưa T chưa thành lập.

[8] Ông P cũng không cung cấp bản gốc Giấy biên nhận tiền đặt cọc cùng các tài liệu chứng cứ chứng minh có việc nhận tiền mua bán nhà xưởng theo yêu cầu của Tòa án. Mặt khác, ông K khẳng định giấy đặt cọc trên là giả mạo và ông cũng không nhận số tiền đặt cọc nào. Ông P khai đã mua lại cả Doanh nghiệp tư nhân KH và Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ TH nhưng ngoài lời khai trên, ông P cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

[9] Về thời hạn thực hiện hợp đồng: Ký hợp đồng thuê là 01 năm bắt đầu từ ngày 29 năm 10 năm 2016, đến ngày 29 tháng 10 năm 2017 hết thời hạn hợp đồng. Tính đến ngày xét xử sơ thẩm còn 12 tháng Công ty cổ phần T chưa trả lại nhà xưởng cũng như tiền thuê nhà xưởng. Ông K nhiều lần gửi thông báo cho Công ty T nhưng Công ty đã không thực hiện trả đất như trong hợp đồng. Nên yêu cầu của chủ Doanh nghiệp tư nhân KH buộc Công ty cổ phần T trả lại toàn bộ nhà xưởng, kho bãi trên diện tích đất tại số 25 Cầu Niệm Hải Phòng và trả tiền thuê còn thiếu theo hợp đồng, bồi thường thiệt hại tính theo thời gian, số tiền thuê còn thiếu, tổng cộng là (12 tháng x 16.000.000 đồng) – 4.000.000 đồng (đã trả vào tháng 4 năm 2017) = 188.000.000 đồng là có căn cứ.

[10] Về việc Công ty cổ phần T trong thời gian thuê có sửa chữa khu nhà xưởng nhưng không hỏi ý kiến bên cho thuê là Doanh nghiệp KH là trái với qui định của pháp luật. Tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu, Tòa án không xem xét. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét nhưng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh và ông K cũng không thừa nhận việc mua bán nhà xưởng, nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[11] Khi nào Công ty T có đầy đủ tài liệu chứng cứ hợp pháp chứng minh việc mua bán nhà xưởng giữa Công ty với Doanh nghiệp KH và thể hiện việc sửa chữa nhà xưởng thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác tại Tòa án.

[12] Từ những phân tích trên thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 472, 473, 474, 475, 481 và 482 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Căn cứ Án lệ số 09/2016/AL ngày 17/10/2016 của Hội đồng Thẩm phán - Tòa án nhân dân Tối cao

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Công ty cổ phần T, giữ nguyên bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Doanh nghiệp tư nhân KH, buộc Công ty Cổ phần T trả lại nhà xưởng và kho bãi nằm trên diện tích đất 1.014m² tại số 25 đường vòng CN 1, phường NX, quận LC, thành phố Hải Phòng cho chủ Doanh nghiệp tư nhân KH tạm thời quản lý, sử dụng và phải thanh toán cho chủ Doanh nghiệp tư nhân KH số tiền thuê, tiền bồi thường còn thiếu của 12 tháng (tính đến ngày 21 tháng 6 năm 2018) theo hợp đồng thuê nhà xưởng và kho bãi số 01/HĐTNX ngày 29 tháng 10 năm 2016 là 188.000.000đồng (một trăm tám mươi tám triệu đồng chẵn).

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của 03 Ngân hàng Thương mại (Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ngân hàng Công Thương, Ngân hàng Ngoại thương) tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo Án lệ số 09/2016/AL ngày 17 tháng 10 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán- Tòa án nhân dân Tối cao.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần T phải nộp số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 9.400.000đồng (chín triệu bốn trăm nghìn đồng chẵn).

Chủ Doanh nghiệp tư nhân KH được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu số 004994 ngày 02 tháng 02 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận LC.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần T phải nộp số tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là: 2.000.000đồng (hai triệu đồng chẵn). Được trừ số vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000đồng Công ty Cổ phần T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012640 ngày 10 tháng 7 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận LC. Công ty cổ phần T đã nộp đủ tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa

thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận LC;
- TAND quận LC;
- 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