

Bản án số 02/2018/KDTM-PT
Ngày 08-01-2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Thu Hà

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Dương

Ông Lương Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Hồng Phương, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Ông Phạm Duy Hiền, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2017/TLPT-KDTM ngày 02 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2017/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1104/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 1182/2017/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2017 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 1240/TB-TA ngày 27 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A

Địa chỉ trụ sở: Số X đường C, phường D, quận F, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV G, Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng, địa chỉ: Số X đường M, quận N, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 11 năm 2017; có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần B

Địa chỉ trụ sở: Đường Y, phường V, quận S, thành phố Hải Phòng

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Quốc K, địa chỉ: Đường P, phường Q, quận R, Thành phố Hà Nội là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2017; có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 01/4/2014, Công ty TNHH MTV A (viết là Công ty A) và Công ty Cổ phần B (viết là Công ty B) ký Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP. Theo nội dung của hợp đồng, Công ty A cho Công ty B thuê một phần nhà văn phòng thuộc quyền sở hữu của Công ty A tại số X đường C, phường D, quận F, thành phố Hải Phòng (phần sân tiếp giáp đường 356), có tổng diện tích là 695 m²; thời hạn thuê là 05 năm, bắt đầu tính sau 30 ngày kể từ khi Công ty A ký biên bản bàn giao khu vực cho thuê cho Công ty B; giá thuê tài sản quy định trong từng năm, cụ thể: Năm thứ nhất 35.000đ/m²/tháng, năm thứ hai 41.580đồng/m²/tháng, năm thứ ba 44.880đồng/m²/tháng, năm thứ tư 48.400đồng/m²/tháng, năm thứ năm 52.250đồng/m²/tháng. Ngay sau khi ký hợp đồng, Công ty B chuyển cho Công ty A khoản tiền đặt cọc tương đương số tiền thuê (đã có thuế VAT) của 06 tháng theo giá thuê của năm đầu tiên. Tiền thuê được thanh toán 03 tháng/01 lần trong vòng 05 ngày đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán trên cơ sở hóa đơn giá trị gia tăng do Công ty A cung cấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Thời gian đầu hai bên thực hiện đúng hợp đồng. Do Công ty TNHH MTV A được chuyển đổi sang Công ty Cổ phần A, cần cải tạo lại toàn bộ diện tích mặt bằng, đầu tư nhà xưởng, tái cơ cấu Công ty, nên ngày 15/12/2016 Công ty Cổ phần A đã gửi công văn thông báo cho Công ty B về việc chấm dứt hợp đồng, để phù hợp với hoạt động của Công ty Cổ phần A. Sau đó nhiều lần Công ty A thông báo chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, yêu cầu Công ty B trả lại tài sản đã thuê, ngoài ra Công ty B còn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty B vẫn không thực hiện.

Quan điểm của nguyên đơn Công ty A khởi kiện yêu cầu:

- Công ty A được chấm dứt Hợp đồng và buộc Công ty B phải trả lại toàn bộ tài sản đã thuê cho Công ty A.

Trong quá trình sử dụng tài sản thuê, Công ty B đã thực hiện việc sửa chữa một số hạng mục như: Tôn nền mới; làm tường ngăn giữa các phòng, làm lại cửa sổ và cửa ra vào trước các phòng đối với khu nhà văn phòng; nâng cao mái cũ của khu nhà xưởng. Tuy nhiên, theo hợp đồng đã ký kết, Công ty B có trách nhiệm bàn giao lại diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất cho Công ty A, Công ty A không

phải trả bất cứ chi phí nào liên quan đến việc nâng cấp sửa chữa tài sản thuê cho Công ty B.

- Buộc Công ty B phải trả số tiền thuê tài sản còn thiếu cho Công ty A là: 269.493.200đồng. Cụ thể: Tổng số tiền thuê tài sản mà Công ty B đã trả là 794.350.988đồng. Trong đó: Theo bảng đối chiếu công nợ, hai bên thống nhất trừ số tiền đặt cọc để thanh toán cho tháng 2/2016 cho đến hết tháng 8/2016 hai bên coi như hết công nợ; tiền thuê từ tháng 9/2016 đến hết tháng 01/2017 Công ty B trả với giá 30.000.000đ/m². Từ tháng 02/2017 đến nay Công ty B không trả tiền thuê nữa. Như vậy, Công ty B còn thiếu Công ty A các khoản sau:

+ Tiền trả thiếu từ tháng 09/2016 đến hết tháng 01/2017:

$(44.880\text{đồng} - 30.000\text{đồng}) \times 695 \text{ m}^2 \times 4 \text{ tháng} = 41.366.400\text{đồng}.$

+ Tiền thuê chưa trả từ tháng 02/2017 đến tháng 4/2017:

$44.880\text{đồng} \times 695 \text{ m}^2 \times 3 \text{ tháng} = 93.574.800\text{đồng}.$

+ Tiền thuê chưa trả từ tháng 5/2017 đến hết tháng 8/2017:

$48.400\text{đồng} \times 695 \text{ m}^2 \times 4 \text{ tháng} = 134.552.000\text{đồng}.$

Quan điểm của bị đơn Công ty B:

Công ty B có ký Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 với Công ty A. Trong quá trình thuê Công ty B đã thực hiện việc thanh toán tiền thuê tài sản cho Công ty A từ tháng 5/2014 đến hết tháng 01/2017. Khi chuyển đổi sang chủ mới, bên cho thuê đã thống nhất trừ số tiền đặt cọc của Công ty B cho Công ty A là 146.000.000đồng để thanh toán tiền thuê từ tháng 02/2016 đến hết tháng 9/2016. Hai bên thống nhất, bên cho thuê hỗ trợ tiền thuê còn 30.000đồng/m²/tháng, nên Công ty B đã trả tiền thuê theo mức thuê này từ tháng 10/2016 đến hết tháng 01/2017 là 20.850.000đồng/tháng. Công ty A muốn lấy lại tài sản cho thuê, hai bên đàm phán nhưng chưa thống nhất được số tiền bồi thường phần tài sản mà Công ty B đã xây dựng nên việc thanh toán tạm dừng. Ngày 01/3/2017 Công ty A cắt nước làm Công ty B phải dừng hoạt động. Công ty A chưa hoàn thành nghĩa vụ với Công ty B, không hỗ trợ Công ty B đúng mực. Đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án sơ thẩm số 05/2017/KDTM-ST ngày 02 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng đã căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 4, Điều 306 của Luật Thương mại 2005; các Điều 117, 119, 473, 481, 482 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 26 của 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:

1. Buộc Công ty Cổ phần B phải trả cho Công ty Cổ phần A tài sản đã thuê theo hợp đồng 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 và sơ đồ bản vẽ mặt bằng (kèm theo), gồm: Khu nhà văn phòng diện tích 448,4 m² và 01 nhà xưởng trên phần sân có diện tích 251, 07 m² tiếp giáp đường 356 tại số 135 Trần Hưng Đạo, phường Đông Hải 2, Hải An, Hải Phòng (có tổng diện tích là 699,47 m²).

2. Buộc Công ty Cổ phần B phải trả cho Công ty Cổ phần A số tiền thuê tài sản còn thiếu là 269.493.200đồng (hai trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn hai trăm đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, thi hành án.

Nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử, ngày 18/10/2017, Công ty B kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2017/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Hải An, với lý do trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê tài sản còn rất nhiều vướng mắc cũng như sự vi phạm nghĩa vụ từ phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Công ty B trình bày:

Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Công ty B đã trả hết tiền thuê nhà đến tháng 01/2017, lý do Công ty không trả tiền thuê nhà các tháng tiếp theo vì theo Điều 4.2 của Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 quy định: "...Tiền thuê được thanh toán ... trên cơ sở hóa đơn giá trị gia tăng do bên A cung cấp..." nhưng thực tế Công ty A chưa xuất hóa đơn nên Công ty B chưa thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 02/2017 đến nay. Công ty A muốn chấm dứt hợp đồng thuê tài sản trước thời hạn nhưng chưa đưa ra phương án hỗ trợ Công ty B, Công ty B vẫn muốn thuê tiếp theo hợp đồng hai bên đã ký kết với giá hỗ trợ hai Công ty đã thỏa thuận 30.000đồng/m².

Nguyên đơn Công ty A trình bày:

Do Công ty A thay đổi cơ cấu, cần lấy lại nhà xưởng đã cho Công ty B thuê và đã có thông báo số 20 ĐM&ĐT ngày 15/12/2016 về việc chấm dứt hợp đồng và kế hoạch thu hồi diện tích cho thuê đối với Công ty B. Thông báo đến nay thời hạn đã hơn 01 năm, đến nay Công ty A rất cần thu hồi lại diện tích đất đã cho Công ty B thuê, không thể gia hạn hợp đồng. Tính đến thời điểm hết tháng 8/2017, Công ty B còn nợ Công ty A tổng số tiền thuê còn thiếu là còn thiếu là 269.493.200đồng.

Công ty B không trả tiền thuê nhà các tháng tiếp theo và đưa ra lý do theo Điều 4.2 của Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 quy định: "...Tiền thuê được thanh toán ... trên cơ sở hóa đơn giá trị gia tăng do bên A cung cấp...", việc này đã được hai bên Công ty thỏa thuận miệng khi Công ty B thanh

toán xong tiền thuê thì Công ty A xuất hóa đơn, Công ty B đã đồng ý nên không có phản hồi bằng văn bản.

Tại phiên tòa Công ty A tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Công ty B: Tiền trả thiếu từ tháng 09/2016 đến hết tháng 01/2017 = $(44.880\text{đồng} - 30.000\text{đồng}) \times 695 \text{ m}^2 \times 4 \text{ tháng} = 41.366.400\text{đồng}$.

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 việc trả lại tài sản cho thuê: Nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận bị đơn có nâng cấp, sửa chữa tài sản cho thuê trong quá trình sử dụng tài sản. Tuy nhiên theo điểm 6.1.12 Điều 6 của Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 thì hai bên đã thỏa thuận: Vào thời điểm kết thúc hợp đồng, Công ty B phải để nguyên hiện trạng tài sản cho thuê (về mặt kiến trúc, xây dựng) đã được sửa chữa theo thiết kế để bàn giao cho nguyên đơn; nguyên đơn không phải trả bất cứ chi phí nào liên quan cho Công ty B. Theo đó bị đơn tự ý ngừng việc thanh toán từ tháng 02/2017 đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điểm 4.2 Điều 4 của Hợp đồng, vì vậy nguyên đơn có quyền chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 5.2.2 Điều 5 của Hợp đồng 01/GEAM/VP. Mặt khác theo Điều 8 của Hợp đồng thuê tài sản 01/GEAM/VP thì nguyên đơn có quyền chấm dứt hợp đồng trước thời hạn trong trường hợp có nhu cầu phá dỡ toàn bộ phần tài sản cho bị đơn thuê để giải phóng mặt bằng sử dụng vào mục đích chung của nguyên đơn, nguyên đơn đã có văn bản thông báo cho bị đơn việc chấm dứt hợp đồng từ ngày 15/12/2016. Vì vậy, tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tài sản thuê là có căn cứ.

Về khoản thuê tài sản bị đơn còn thiếu: Xét thấy, Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP được ký kết giữa hai bên trên cơ sở thỏa thuận, hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với các quy định pháp luật. Tại bảng đối chiếu công nợ hai bên đã thống nhất bù trừ tiền đặt cọc và hai bên thống nhất công nợ đến tháng 6/2016. Từ tháng 09/2016 đến hết tháng 01/2017, bị đơn đã trả tiền thuê là $30.000\text{đồng}/\text{m}^2/\text{tháng}$, bị đơn khai hai bên đã thống nhất và nguyên đơn đồng ý giảm giá thuê đất. Tại phiên tòa nguyên đơn đã thừa nhận việc này và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và điều chỉnh giảm số tiền tương ứng buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền thuê tài sản còn thiếu.

Mặt khác, bản án sơ thẩm không tuyên chấm dứt hợp đồng thuê tài sản nêu trên là còn thiếu sót. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

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, việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa.

[1] Về thẩm quyền xét xử: Đây là vụ án kinh doanh thương mại tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản, căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân quận Hải An giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

2.1. Đối với yêu cầu của Công ty B muốn tiếp tục thuê tài sản theo Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014, với giá hỗ trợ hai Công ty đã thỏa thuận 30.000đồng/m²:

Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 giữa Công ty TNHH MTV A (nay là Công ty Cổ phần A) với Công Ty Cổ phần B được ký kết bởi người có thẩm quyền của hai công ty và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng thuê tài sản có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ký kết hợp đồng này.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do Công ty A có sự thay đổi cơ cấu cần thu hồi lại tài sản cho thuê nên ngày 15/12/2016, Công ty A có Công văn số 20/ĐM&ĐT thông báo cho Công ty B về việc chấm dứt Hợp đồng số 01/GEAM/VP vào ngày 28/2/2017.

Công ty B và Công ty A đều xác nhận Công ty B ngừng trả tiền thuê tài sản từ tháng 02/2017 đến nay. Căn cứ điểm 4.2 Điều 4, điểm 5.2.2 Điều 5 Hợp đồng thì Công ty A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê tài sản.

Căn cứ Điều 491 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về chấm dứt hợp đồng thuê tài sản thì đây là giao dịch dân sự đã chấm dứt từ thời điểm Công ty A đơn phương chấm dứt thực hiện là ngày 15/12/2016, theo quy định tại Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Bộ luật Dân sự năm 2015 được áp dụng để giải quyết vụ án này.

Tại điểm 6. 1. 12 Điều 6 của Hợp đồng quy định: Vào thời điểm kết thúc hợp đồng, Công ty B phải để nguyên hiện trạng tài sản cho thuê (về mặt kiến trúc,

xây dựng) đã được sửa chữa theo thiết kế, để bàn giao lại cho Công ty A; Công ty A không phải trả bất cứ chi phí nào liên quan cho Công ty B. Công ty A và Công ty B cùng xác nhận Công ty B có nâng cấp, sửa chữa tài sản thuê trong quá trình sử dụng tài sản. Tuy nhiên, mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm thông báo hướng dẫn về quyền đưa ra yêu cầu phản tố nhưng Công ty B không thực hiện thủ tục phản tố theo quy định của pháp luật. Căn cứ Biên bản bàn giao tài sản ngày 08/4/2014 giữa Công ty A với Công ty Cổ phần B và Biên bản định giá tài sản ngày 21/7/2017 của Tòa án nhân dân quận Hải An nên buộc Công ty B có trách nhiệm bàn giao lại toàn bộ tài sản thuê theo hiện trạng hiện tại gồm khu nhà văn phòng, nhà xưởng tiếp giáp đường 356 tại số 135 Trần Hưng Đạo, phường Đông Hải 2, Hải An, Hải Phòng (có tổng diện tích là 699,47 m²) cho Công ty A.

Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản cho thuê của Công ty A theo quy định của Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015 và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của Công ty B

2.2. Kháng cáo đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê tài sản của nguyên đơn:

- Đối với yêu cầu trả tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 09/2016 đến hết tháng 01/2017 là $(44.880\text{đồng} - 30.000\text{đồng}) \times 695 \text{ m}^2 \times 4 \text{ tháng} = 41.366.400\text{đồng}$:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Công ty A tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện này và được Công ty B đồng ý. Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận việc rút phần khởi kiện đòi tiền thuê tài sản của nguyên đơn, cần tuyên hủy và đình chỉ giải quyết phần yêu cầu này trong phần quyết định của bản án sơ thẩm. Công ty B vẫn phải chịu án phí theo quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

- Đối với yêu cầu trả số tiền thuê văn phòng từ tháng 02/2017 đến thời điểm xét xử sơ thẩm:

Theo điểm 9.5 Điều 9 của hợp đồng, các bên đã thỏa thuận: Mọi bổ sung, sửa đổi liên quan chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản và có xác nhận của cả hai bên thì giữa hai bên chưa lập văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng. Do đó từ tháng 02/2017, Công ty B phải trả tiền thuê tài sản theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng thuê tài sản. Cụ thể: Tiền thuê chưa trả từ tháng 02/2017 đến tháng 4/2017 là: $44.880\text{đồng} \times 695 \text{ m}^2 \times 3 \text{ tháng} = 93.574.800\text{đồng}$ (mức giá thuê năm thứ 3); Tiền thuê chưa trả từ tháng 5/2017 đến hết tháng 8/2017 là: $48.400\text{đồng} \times 695 \text{ m}^2 \times 4 \text{ tháng} = 134.552.000\text{đồng}$ (mức giá thuê năm thứ 4). Tổng cộng: 228.126.800 đồng.

Theo Công ty B: Công ty không trả tiền thuê nhà các tháng tiếp theo vì theo Điều 4.2 của Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 quy định: "...Tiền thuê được thanh toán ... trên cơ sở hóa đơn giá trị gia tăng do bên A cung cấp..." nhưng thực tế Công ty A chưa xuất hóa đơn nên Công ty B chưa thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 02/2017 đến nay. Theo quy định tại Thông tư số 39/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thi hành Nghị định số

51/2010/NĐ-CP và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP quy định về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ thì ngày xuất hóa đơn là ngày thu tiền.

Theo quy định tại Điều 473, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015 cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty B.

[3]. Về án phí:

Căn cứ khoản 3 Điều 147, 148, 299 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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.

- Về án phí sơ thẩm: Công ty B chịu án phí sơ thẩm của các khoản tiền: $(41.366.400\text{đồng} + 93.574.800\text{đồng} + 134.552.000\text{đồng}) = 269.493.200\text{ đồng}$. Cụ thể: $269.493.200\text{ đồng} \times 5\% = 13.474.660\text{ đồng}$.

- Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do bản án kinh doanh thương mại bị sửa nên bị đơn là Công ty B không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 299, khoản 2 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 4, Điều 269, Điều 270, Điều 271, Điều 306 của Luật Thương mại; các Điều 472, 473, 474, 476, 480, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 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: Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 05/2017/KDTM-ST ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

1. Công ty Cổ phần A được chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 với Công ty Cổ phần B.

2. Buộc Công ty Cổ phần B phải trả cho Công ty Cổ phần A tài sản đã thuê theo hợp đồng 01/GEAM/VP ngày 01/4/2014 và sơ đồ bản vẽ mặt bằng (kèm theo), gồm: Khu nhà văn phòng diện tích $448,4\text{ m}^2$ và 01 nhà xưởng trên phần sân có diện tích $251,07\text{ m}^2$ tiếp giáp đường 356 tại số X đường C, phường D, quận F, thành phố Hải Phòng (có tổng diện tích là $699,47\text{ m}^2$).

3. Buộc Công ty Cổ phần B phải trả cho Công ty Cổ phần A số tiền thuê tài sản còn thiếu là **228.126.800** đồng (*Hai trăm hai mươi tám triệu một trăm hai mươi sáu nghìn tám trăm đồng*).

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 Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công Thương, Ngân hàng TMCP 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.

4. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung: Yêu cầu trả tiền thuê nhà còn thiếu từ tháng 09/2016 đến hết tháng 01/2017 là $(44.880\text{đồng} - 30.000\text{đồng}) \times 695 \text{ m}^2 \times 4 \text{ tháng} = 41.366.400\text{đồng}$.

5. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần B phải nộp 13.474.660 đồng (mười ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn sáu trăm sáu mươi đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Trả lại Cổ phần A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0006438 ngày 10 tháng 5 năm 2017 tại Chi Cục thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần B không phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Trả lại cho Công ty Cổ phần B 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng tiền án phí, lệ phí tòa án số 006673 ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

5. 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 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 kinh doanh thương mại phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

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

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Vũ Thị Thu Hà

Phuong -TKT

Phiếu gửi bảo đảm
Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 02/2018/KDTM-PT ngày 08
tháng 01 năm 2018 giữa Công ty Cổ phần A với Công ty Cổ phần B

Ông Lê Quốc Giang,

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH Apollo

Số 17, Trung Yên 12, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội