TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/KDTM-PT
Ngày 07-3-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Doãn Đình Quyến

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr

Bà Lưu Thị Thu Hường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 7 tháng 3 năm 2018, Tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2017/TLPT - KDTM ngày 14/12/2017 về "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 39/2017/KDTM-ST ngày 18/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2018/QĐ-PT giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P; địa chỉ: Tầng 21, tầng 22, tòa nhà M, phố TS, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh H – Trưởng phòng Kế toán, tổng hợp Công ty bảo hiểm P Đắk Lắk; địa chỉ: số 37 T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.(Có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tiến Th – Văn phòng luật sư BK; địa chỉ: 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.(Có mặt)

- Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô T; địa chỉ: số 35A, T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Quốc L - Chức vụ : Giám đốc (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Ngọc T; địa chỉ: Tổ dân phố 7,

phường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.(Có mặt)

- Người kháng cáo: Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P và Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh H và người bảo vệ quyên và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Nguyễn Tiến Th trình bày:

Ngày 07/01/2013 Công ty bảo hiểm P Đắk Lắk (thuộc tổng công ty cổ phần bảo hiểm P) ký kết hợp đồng thuê nhà với công ty TNHH ô tô F Đắk Lắk (nay là công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô T). Theo hợp đồng công ty bảo hiểm P Đắk Lắk cho công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô T thuê một phần căn nhà số 37 T, thành phố B để phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn thuê 04 năm kể từ ngày 07/01/2013 đến ngày 07/01/2017, giá thuê 12.000.000 đồng/tháng, bên thuê trả tiền thuê nhà cho bên cho thuê định kỳ 3 tháng một lần vào ngày đầu tiên của mỗi định kỳ, tổng số tiền thuê là 576.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng thì công ty bảo hiểm P đã bàn giao cho công ty ô tô T đúng thời gian, diện tích căn nhà cho thuê theo thỏa thuận. Quá trình thực hiện hợp đồng thì công ty ô tô đã thanh toán tiền thuê nhà 3 lần tổng cộng là 226.938.500 đồng, gồm ngày 06/5/2013 trả 40.000.000 đồng, ngày 16/4/2014 trả 86.938.000 đồng, ngày 10/3/2017 trả 100.000.000 đồng và cấn trừ tiền công nợ sửa xe ô tô cho công ty bảo hiểm P, tổng cộng số tiền đã trả là 362.223.700 đồng. Như vậy công ty ô tô T còn nợ số tiền thuê nhà 213.776.300 đồng. Tuy nhiên sau khi thực hiện hợp đồng thì công ty ô tô T đã có những vi phạm trong việc thanh toán tiền thuê nhà vi phạm khoản 2 Điều 2 và khoản 1 điều 5 của hợp đồng, đồng thời vi phạm Điều 481 Bộ luật dân sự 2015. Nay tổng công ty cổ phần bảo hiểm P đề nghị tòa án giải quyết buộc công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô T phải trả lại nhà thuê và đồng thời phải trả số tiền thuê nhà là 445.626.265 đồng, trong đó nợ gốc là 321.776.300 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán tính đến ngày 10/5/2017 là 123.849.965 đồng cho tổng công ty cổ phần bảo hiểm P.

Về phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trừ diện tích mặt bằng cho thuê gồm sân phía trước mặt tiền là 192m^2, nhà ở phòng phía trước là 140m^2, tổng diện tích không sử dụng được để kinh doanh là 332m^2 theo văn bản trả ngày 06/5/2014. Nhưng nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn, bởi vì về diện tích thuê theo hợp đồng tổng cộng 300m^2, bao gồm diện tích hành lang bên 99m^2, diện tích hành lang sau 18m^2, diện tích sân trước nhà 192m^2 với giá thuê toàn bộ nhà, sân, hành lang bên và hành lang sau 12.000.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng công ty bảo hiểm P đã bàn giao và công ty ô tô đã nhận bàn giao nhà đầy đủ và đưa vào sử dụng toàn bộ diện tích mặt bằng thuê theo hợp đồng. Nay công ty ô tô cho rằng diện tích phòng ở phía trước và diện tích sân trước mặt tiền không sử dụng, nên sử dụng diện tích bao nhiêu thì trả tiền bấy nhiêu, vì phần nhà và sân

không sử dụng công ty ô tô đã có văn bản số 171/2014 ngày 06/5/2014 về việc trả lại cho công ty bảo hiểm P với lý do điều kiện kinh doanh khó khăn, không có lợi nhuận, diện tích thuê không sử dụng hết. Tuy nhiên công ty bảo hiểm P không chấp nhận đề nghị của công ty ô tô và phản hồi cho công ty ô tô nếu không thuê hết thì tiến hành thanh lý hợp đồng và đề nghị trả lại toàn bộ mặt bằng cho công ty bảo hiểm P. Sau đó công ty ô tô vẫn không trả lại mặt bằng thuê mà vẫn tiếp tục sử dụng nên phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ diện tích thuê, về giá thuê nhà theo hợp đồng là 12.000.000 đồng/tháng, hai bên không thỏa thuận giá thuê theo m^2, do đó công ty ô tô đưa ra giá thuê 19.704 đồng/m^2 và giảm giá thuê còn 4.472.900 đồng là hoàn toàn không có căn cứ. Về việc công ty ô tô T cho rằng công ty bảo hiểm P cho thuê nhà để kinh doanh mà không cho lắp đặt bảng hiệu phía trước nên phải bồi thường thiệt hại số tiền 128.000.000 đồng gồm tiền làm bảng hiệu, đèn hồng ngoại kiểm tra, tủ trưng bày, dàn thử âm thanh xe hơi, tủ kính trưng bày thì công ty bảo hiểm P không có trách nhiệm phải bồi thường, vì mặt bằng mà công ty bảo hiểm P cho công ty ô tô thuê chỉ một phần diện tích của trụ sở công ty bảo hiểm P Đắk Lắk, mặt khác công ty bảo hiểm P Đắk Lắk cũng là một đơn vị kinh doanh nên không thể để cho công ty ô tô lắp đặt bảng hiệu lớn che mặt tiền của công ty bảo hiểm P Đắk Lắk được, còn công ty ô tô đã có trụ sở tại 35A T có diện tích mặt bằng rộng lớn giáp với công ty bảo hiểm P Đắk Lắk, nên công ty ô tô có thể lắp đặt bảng hiệu trên phần đất của công ty ô tô. Theo thỏa thuận trong hợp đồng nếu công ty ô tô muốn sửa chữa mặt bằng thuê như việc lắp đặt bảng hiệu cũng làm thay đổi hiện trạng thì phải được sự đồng ý của công ty bảo hiểm P Đắk Lắk, nếu công ty ô tô tự ý sửa chữa mặt bằng thì công ty bảo hiểm P có quyền đơn phương đình chỉ hợp đồng, trong hợp đồng không có điều khoản nào bắt buộc công ty bảo hiểm P phải cho công ty ô tô T lắp đặt bảng hiệu. Việc công ty ô tô T cố tình chây ỳ không chịu giao trả mặt bằng thuê mặc dù đã hết thời hạn thuê và không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà cho công ty bảo hiểm P là vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, vi phạm pháp luật.

- *Tại đơn phản tố, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hoàng Ngọc T trình bày* :

Ngày 07/01/2013 giữa công ty bảo hiểm P Đắk Lắk và công ty TNHH ô tô T đã thỏa thuận ký kết hợp đồng thuê nhà tổng diện tích thuê là 300m^2 có chiều dài 30m, chiều rộng 10m, diện tích hành lang bên là 99m^2 dài 30m, rộng 3,3m, diện tích hành lang sau 18m^2 dài 10m, rộng l,8m, diện tích sân trước nhà 192m^2 dài 24m, rộng 8m. Mục đích thuê để phục vụ sản xuất kinh doanh, thời gian thuê là 4 năm kể từ ngày 07/01/2013 đến ngày 07/01/2017, giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng. Quá trình thực hiện hợp đồng công ty ô tô đã thanh toán tiền thuê nhà và khấu trừ tiền nợ cho công ty bảo hiểm P tổng cộng số tiền 362.223.700 đồng. Nhưng phía công ty bảo hiểm P đã vi phạm điểm a, điểm b Điều 1 hợp đồng nêu trên và khoản 1 điều 476 Bộ luật dân sự 2015 về giao tài sản thuê như diện tích

không sử dụng được để kinh doanh sân phía trước mặt tiền là 192m^2, nhà ở phòng phía trước là 140m^2, tổng diện tích không sử dụng được để kinh doanh là 332m^2, không cho lắp dựng treo bảng hiệu phía trước để kinh doanh mà bên thuê nhà đã đầu tư chi phí mua thiết bị quảng cáo và sử dụng cho phòng phía trước tổng cộng là 128.000.000 đồng, gồm tiền làm bảng hiệu phía trước là 43.000.000 đồng, đèn hồng ngoại kiểm tra 5.000.000 đồng, tủ trưng bày ghế da 20.000.000 đồng, dàn thử âm thanh xe hơi 40.000.000 đồng, tủ kính trưng bày 4 tủ là 20.000.000 đồng. Ngày 01/8/2015 công ty ô tô T đã có công văn số 08/2015/CV-CT gửi công ty bảo hiểm P để làm rõ nội dung phản tố nhưng công ty bảo hiểm P vẫn không hợp tác khấu trừ theo những căn cứ pháp luật nêu trên. Nay công ty ô tô T đề nghị tòa án xem xét xử lý giảm giá thuê của hợp đồng theo đúng giá trị thực tế sử dụng (609m^2 - 332m^2 = 227m^2) 227m^2 X 19.704.400 đồng = 4.472.900 đồng/tháng theo thời gian thuê và yêu cầu công ty bảo hiểm P thanh toán lại tổng số tiền công ty ô tô T đã đầu tư là 128.000.000 đồng và cho khấu trừ các khoản tiền trên vào số tiền nguyên đơn đã khởi kiện. Công ty ô tô T cũng có thiện chí hòa giải đề nghị công ty bảo hiểm P tính lại mức giá cho thuê với mức giá là 8.000.000 đồng/tháng và vẫn giữ nguyên phần yêu cầu phản tố đối với số tiền thiệt hại là 128.000.000 đồng, còn số tiền 226.938.500 đồng và 121.265.401 đồng là tiền đã được khấu trừ chứ không phải số tiền phản tố.

- Tại bản án kinh doanh thương mại số 39/2017/KDTM-ST ngày 18/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 220, khoản 1 Điều 228,Điều 235, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 492, Điều 493, Điều 494, Điều 495, Điều 496, khoản 1 Điều 499, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P.

Xác định hợp đồng thuê nhà của một phần ngôi nhà số 37 T, phường L, TP B là trụ sở của công ty bảo hiểm P Đắk Lắk ngày 07/01/2013 giữa bên cho thuê công ty bảo hiểm P Đắk Lắk với bên thuê công ty TNHH ô tô F Đắk Lắk không còn hiệu lực pháp luật.

Buộc công ty TNHH ô tô T có trách nhiệm trả lại nhà thuê gồm một phần ngôi nhà số 37 T, phường L, Thành phố B là trụ sở của công ty bảo hiểm P Đắk Lắk cho Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P (bao gồm: Phòng ở là trụ sở văn phòng, diện tích hành lang bên 99 m^2, diện tích hành lang sau 18m^2, diện tích sân trước nhà 105m^2) và trả tiền thuê nhà còn nợ tổng cộng số tiền là 306.626.000 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 286.566.000 đồng, tiền lãi suất là 20.060.000 đồng cho Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P yêu cầu công ty TNHH ô tô T trả số tiền thuê nhà đối với phần diện tích sân phía trước nhà cho thuê kể từ ngày 08/01/2017 đến ngày 18/10/2017 số tiền là 39.200.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty TNHH ô tô T yêu cầu Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P bồi thường thiệt hại số tiền đầu tư mua thiết bị lắp đặt bảng quảng cáo là 128.000.000 đồng cho công ty TNHH ô tô T.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của công ty TNHH ô tô T đối với số tiền 226.938.500 đồng tiền thuê nhà và 121.265.401 đồng tiền sửa xe mà công ty ô tô đã thanh toán cho công ty bảo hiểm P.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất chậm trả khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

+ Về tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH ô tô T phải chịu 500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ 500.000 đồng công ty ô tô T đã nộp theo phiếu thu số 117 ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân TP Buôn Ma Thuột. Công ty TNHH ô tô T đã nộp đủ.

+ Về án phí KDTMST:

Công ty TNHH ô tô T phải chịu tổng cộng 21.731.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí Công ty ô tô T đã nộp là 8.917.000 đồng theo biên lai thu số 0000871 ngày 17/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Công ty TNHH ô tô T còn phải chịu 12.814.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 1.960.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí công ty bảo hiểm P Đắk Lắk đã nộp là 9.616.000 đồng theo biên lai thu số 0041888 ngày 05/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P được nhận lại tiền tạm ứng án phí còn lại là 7.656.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/11/2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về tiền thuê nhà và lãi suất do vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà.

Ngày 09/11/2017, người đại diện theo pháp luật của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm các đương sự, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các đương sự nằm trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án cần xem xét, giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không tính lãi suất do vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hạn hợp đồng là có căn cứ; Vì trong hợp đồng các bên không thỏa thuận tính lãi do vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn hợp đồng, mặt khác Công ty ô tô vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty bảo hiểm không có ý kiến gì mà vẫn thực hiện hợp đồng, do vậy cấp sơ thẩm chỉ tính lãi suất từ khi hết hạn hợp đồng cho đến khi xét xử sơ thẩm là đúng pháp luật, nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn phải tính tiền thuê theo giá thuê trên diện tích thực tế sử dụng và không bồi thường 128.000.000 đồng tiền thuê lắp đặt bảng quảng cáo và lắp đặt các thiết bị để kinh doanh là không có căn cứ. Nhận thấy Trong hợp đồng không có điều khoản nào quy định cho Công ty ô tô lắp thiết bị quảng cáo, về mặt bằng thuê Công ty bảo hiểm đã bàn giao mặt bằng cho Công ty ô tô theo hợp đồng, trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty ô tô cho rằng một số diện tích mặt bằng không sử dụng, nên làm văn bản trả lại cho Công ty bảo hiểm, nhưng Công ty bảo hiểm không chấp nhận và yêu cầu Công ty ô tô thanh lý hợp đồng, nhưng Công ty ô tô không có ý kiến gì mà vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi hết hạn thực hiện hợp đồng. Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Từ những nhận định đánh giá và phân tích trên, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo. Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn là trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tiền thuê nhà: Ngày 07/01/2013, công ty bảo hiểm P Đắk Lắk thuộc Tổng công ty Cổ phần bảo hiểm P (gọi tắt là công ty bảo hiểm) ký kết hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH ô tô F Đắk Lắk (nay là Công ty TNHH ô tô T) – gọi tắt là công ty ô tô. Hợp đồng thuê nhà nêu trên không được công chứng chứng thực nên đã vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng, nhưng các bên đều thừa nhận và đã được thực hiện đến khi hết hợp đồng. Vì vậy, có căn cứ để buộc công ty ô tô phải trả lại nhà thuê, tiền thuê nhà và tiền lãi suất chậm thanh toán.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định việc công ty bảo hiểm khóa cổng nhà cho thuê từ tháng 01/2017 gây thiệt hại cho công ty ô tô để trừ đi phần diện tích sân phía trước là không có cơ sở. Bởi lẽ, ngày 06/5/2014, công ty ô tô T (thời điểm đó là công ty TNHH ô tô F Đắk Lắk) có Công văn số 171 đề nghị trả lại diện tích sân phía trước là 192m^2 với lý do *"điều kiện kinh tế khó khăn, không có lợi nhuận"* và *"không sử dụng hết diện tích theo hợp đồng"*. Công ty bảo hiểm đã trả lời *"Căn cứ Hợp đồng thuê nhà nếu bên thuê nhà không thuê hết thì tiến hành thanh lý hợp đồng và đề nghị trả lại toàn bộ mặt bằng cho đơn vị"* (Bút lục 43). Công ty ô tô có quyền chấm dứt hợp đồng, tuy nhiên sau khi có ý kiến trả lời từ công ty bảo hiểm, công ty ô tô vẫn không chấm dứt hợp đồng và tiếp tục sử dụng nhà thuê. Vì vậy, Công ty ô tô phải có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền thuê nhà cho công ty bảo hiểm từ ngày 07/01/2013 đến ngày 18/10/2017. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2017, mặc dù phần diện tích sân trước không đúng với diện tích tại Hợp đồng thuê nhà, tuy nhiên, khi thỏa thuận, các bên thống nhất giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng, không tính theo đơn vị mét vuông. Mặt khác, tại Hợp đồng thuê nhà thể hiện tổng diện tích thuê là 300 m^2, nhưng phần liệt kê cụ thể diện tích hành lang bên, hành lang sau và sân trước là lớn hơn 300 m^2 (cụ thể 309 m^2). Do đó, việc Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định lại giá thuê theo đơn vị mét vuông sau khi hết hạn hợp đồng là không có cơ sở mà cần xác định giá thuê là 12.000.000 đồng/tháng đối với toàn bộ diện tích cho thuê. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tổng số tiền thuê nhà được tính như sau: Từ ngày 07/01/2013 đến ngày 18/10/2017 là 12.000.000 đồng/tháng x 4 năm 9 tháng 10 ngày = 688.000.000 đồng. Sau khi trừ đi số tiền công ty ô tô đã thanh toán và cấn trừ công nợ là 362.223.700 đồng (Bút lục 85) thì số tiền mà công ty ô tô phải trả cho công ty bảo hiểm là 325.766.300 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu công ty ô tô phải thanh toán số tiền thuê nhà là 321.766.300 đồng nên cần chấp nhận yêu cầu này của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Như vậy, kháng cáo của công ty bảo hiểm về việc xác định diện tích thuê và tiền thuê nhà là có căn cứ, cần chấp nhận và sửa một phần bản án sơ thẩm. Kháng cáo của công ty ô tô là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất: Khi giao kết hợp đồng, các bên không có thỏa thuận về lãi suất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù công ty ô tô liên tục chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà nhưng công ty bảo hiểm dù có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điểm a khoản 1 Điều 498 Bộ luật dân sự năm 2005 vẫn không chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ tính lãi suất từ thời điểm hết hạn hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ. Kháng cáo của công ty bảo hiểm là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, cần tính lại phần lãi suất theo số tiền thuê nhà 321.766.300 đồng. Cụ thể, số tiền lãi công ty ô tô phải thanh toán cho công ty bảo hiểm từ ngày 08/1/2017 đến ngày 18/10/2017 là 321.766.300 đồng x 9%/năm x 9 tháng 10 ngày = 22.523.641 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà công ty ô tô phải thanh toán cho công ty bảo hiểm là 344.290.000 đồng (trong đó 321.766.300 đồng tiền nợ gốc và 22.523.641đồng tiền lãi - đã làm tròn số).

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn đối với yêu cầu phản tố:

Công ty ô tô yêu cầu công ty bảo hiểm phải thanh toán số tiền 128.000.000 đồng chi phí mua thiết bị quảng cáo và sử dụng cho phòng phía trước do công ty bảo hiểm không cho lắp đặt bảng quảng cáo. Tuy nhiên, hợp đồng do các bên ký kết không có thỏa thuận về nội dung này. Công ty ô tô cho rằng quyền và lợi ích bị ảnh hưởng nhưng vẫn không chấm dứt hợp đồng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố, nội dung kháng cáo của bị đơn.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí kinh doanh thương sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, cụ thể: Công ty ô tô phải chịu 344.290.000 x 5% = 17.214.500 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận của nguyên đơn và 128.000.000 đồng x 5% = 6.400.000 đồng án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Tổng cộng là 23.614.500 đồng. Công ty ô tô T được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.917.000 đồng theo biên lai thu số 0000871 ngày 17/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Công ty ô tô còn phải chịu án phí sơ thẩm số tiền là 14.697.500 đồng.

Công ty bảo hiểm không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm; được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.616.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0041888 ngày 05/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[3.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000656 ngày 17/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty TNHH ô tô T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; được khấu trừ số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0004703 ngày 24/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ điểm a, b khoản 1 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH ô tô T; Chấp nhận

một phần kháng cáo của Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[2] Áp dụng Khoản 1 Điều 30, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 220, khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 492, Điều 493, Điều 494, Điều 495, Điều 496, khoản 1 Điều 499, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P.

Xác định hợp đồng thuê nhà của một phần ngôi nhà số 37 T, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk là trụ sở của Công ty bảo hiểm P Đắk Lắk ngày 07/01/2013 giữa bên cho thuê Công ty cổ phần P Đắk Lắk với bên thuê công ty TNHH ô tô F Đắk Lắk (Nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn ô tô T) không còn hiệu lực pháp luật.

Buộc công ty TNHH ô tô T có trách nhiệm trả lại nhà thuê gồm một phần ngôi nhà số 37 T, phường L, TP B là trụ sở của công ty bảo hiểm P Đắk Lắk cho Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P (bao gồm: Phòng ở là trụ sở văn phòng, diện tích hành lang bên 99m^2, diện tích hành lang sau 18m^2, diện tích sân trước nhà 105m^2) và trả tiền thuê nhà còn nợ tổng cộng số tiền là 344.290.000 đồng (trong đó 321.766.300 đồng tiền nợ gốc và 22.523.641 đồng tiền lãi).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của công ty TNHH ô tô T yêu cầu Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P bồi thường thiệt hại số tiền đầu tư mua thiết bị lắp đặt bảng quảng cáo là 128.000.000 đồng cho công ty TNHH ô tô T.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của công ty TNHH ô tô T đối với số tiền 226.938.500 đồng tiền thuê nhà và 121.265.401 đồng tiền sửa xe mà công ty ô tô đã thanh toán cho công ty bảo hiểm P Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất chậm trả khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án.

+ Về tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH ô tô T phải chịu 500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được khấu trừ 500.000 đồng công ty ô tô T đã nộp theo phiếu thu số 117 ngày 10/8/2017 của Tòa án nhân dân TP Buôn Ma Thuột. Công ty TNHH ô tô T đã nộp đủ.

+ Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH ô tô T phải chịu tổng cộng 23.614.500 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí công ty ô tô T đã nộp là 8.917.000 đồng theo biên lai thu số 0000871 ngày 17/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. B, tỉnh Đắk Lắk. Công ty TNHH ô tô T còn phải nộp

14.697.500 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.616.000 đồng theo biên lai thu số 0041888 ngày 05/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự TP B, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm

Tổng công ty cổ phần bảo hiểm P không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; được nhận lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000656 ngày 17/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Công ty TNHH ô tô T phải chịu 2.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm; được khấu trừ số tiền 2.000.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0004703 ngày 24/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- ……...;
- Lưu HS

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

(Đã ký)

Doãn Đình Quyến