

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:17/2023/KDTM-PT
Ngày 18-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi
tiền thuê

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Nguyễn Văn Dương

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thanh Vân

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Khánh Sơn – 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: Ông Cấn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2023/TLPT-KDTM ngày 06 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tiền thuê”

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty nhà Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 24 phố PBC, phường HVT, quận HB, thành phố Hải Phòng

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Vũ Hoàng Trường; nơi cư trú: Số 15/5B đường Phạm Phú Thứ, phường Hạ Lý, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (Theo văn bản ủy quyền số 15A/UQ-QL&KDN ngày 06/6/2023). Có mặt

Ông Đỗ Văn Minh; nơi cư trú: Số 29/193 đường Văn Cao, phường Đằng Lâm, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (Theo văn bản ủy quyền số 15A/UQ-

QL&KDN ngày 06/6/2023). Có mặt

Bị đơn: Ông Vũ T; địa chỉ: Số 60 gác 3 phố CDt, phường CD, quận NQ, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt

- Người kháng cáo của ông Vũ T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/8/2022, và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày như sau:

Nhà số 60 tầng 2+3 phố Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (viết tắt là UBND thành phố Hải Phòng) là đại diện chủ sở hữu, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (viết tắt là Công ty Kinh doanh nhà) là đơn vị có chức năng quản lý vận hành được đại diện chủ sở hữu.

Ngày 25 tháng 5 năm 2018, Công ty Kinh doanh nhà đã ký kết Hợp đồng số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018 cho ông Vũ T thuê là nhà số 60 tầng 2+ 3 phố Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng thuê. Tổng diện tích nhà là 242,2 m²; thuộc vị trí tầng 2 + tầng 3 đường Cầu Đất; diện tích sử dụng: 242,2 m²; diện tích đất tầng 02: 42,20 m²; tầng 3: 225,60 m²; tổng số ngôi 01 ngôi; mục đích sử dụng nhà: Nhà cho thuê thuộc quỹ nhà dành cho các đơn vị, tổ chức, cá nhân thuê để sử dụng vào mục đích kinh doanh- dịch vụ hợp pháp; giá cho thuê: 15.534.640 đồng/ tháng; thời hạn thuê nhà 02 năm: Kể từ ngày 30/05/2018 đến ngày 30/05/2020. Hết thời hạn thuê nhà mà hai bên không làm thủ tục thanh lý Hợp đồng thuê nhà thì Hợp đồng thuê nhà đương nhiên được gia hạn thêm 06 tháng mỗi lần và các nội dung của Hợp đồng này vẫn còn hiệu lực thực hiện trừ trường hợp một trong hai bên hoặc cả hai bên đề nghị ký kết lại Hợp đồng thuê nhà.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 6/2018 đến ngày 03/3/2023, ông Triệu đã trả cho Công ty Kinh doanh nhà tiền thuê nhà tháng 6,7,8,9/2018 và một phần tiền thuê nhà tháng 10/2018 là 7.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Triệu đã trả được cho Công ty Kinh doanh nhà là 73.138.560 đồng. Như vậy, tháng 10/2018, ông Triệu còn nợ tiền thuê nhà cho Công ty Kinh doanh là 8.534.640 đồng.

Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố trong việc rà soát, gửi thông báo không tiếp tục gia hạn Hợp đồng thuê nhà (chấm dứt Hợp đồng) và thu hồi nhà của

nhà nước theo Công văn số 4800/VP-TC ngày 15/10/2018 và Công văn số 3592/UBND-DN ngày 03/6/2021.

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng đã 02 lần gửi thông báo đôn đốc: Thông báo số 174/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020 về việc không tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước cho thuê mục đích sản xuất, kinh doanh - dịch vụ. Thông báo (lần thứ 2) số 293/TB-QL&KDN ngày 12/07/2021 về việc bàn giao nhà và thanh toán tiền thuê nhà/tiền sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước để sản xuất kinh doanh, dịch vụ. Tuy nhiên, ông Vũ T không thực hiện việc bàn giao nhà như ấn định tại Thông báo mà tiếp tục sử dụng nhà cho đến nay.

Ngoài ra, Bên thuê nhà còn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 và tạm tính đến tháng 3/2023 với số tiền nợ thuê nhà là 53 tháng $\times 15.534.640$ đồng + 8.534.640 đồng = 827.870.560 đồng.

Do thuộc danh sách các điểm rà soát vi phạm, đại diện chủ sở hữu là UBND thành phố chỉ đạo chấm dứt việc cho thuê nhà đối với những trường hợp này, yêu cầu trả lại nhà thuê để bố trí, sắp xếp lại, xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành về việc quản lý và khai thác tài sản thuộc sở hữu nhà nước. Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đảm bảo tiến độ thực hiện các phương án chỉnh trang đô thị của UBND thành phố Hải Phòng, Công ty Kinh doanh nhà đã gửi Thông báo số 174/2020/TB - QL&KDN ngày 16/11/2020 về việc không gia hạn hợp đồng thuê nhà đối với ông Vũ T yêu cầu giao trả nhà thuê và thanh toán các khoản tiền còn thiếu (trong đó có nhà số 60 tầng 2+ 3 phố Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng) nhưng ông Vũ T đã không thực hiện.

Nay, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, đảm bảo tiến độ chỉnh trang đô thị của UBND thành phố Hải Phòng. Vì vậy, Công ty Kinh doanh nhà khởi kiện ông Vũ T như sau:

1. Buộc ông Vũ T bàn giao trả lại toàn bộ nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước tại số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng quản lý theo quy định.

2. Buộc ông Vũ T thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng số tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà đã ký kết từ tháng 10/2018 và tạm tính đến tháng 3/2023 là: 53 tháng $\times 15.534.640$ đồng + 8.534.640 đồng = 827.870.560 đồng và phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2023 đến khi bàn giao trả lại nhà cho thuê.

Quá trình giải quyết, ông Vũ T khai đã bỏ ra 707.000.000 đồng sửa chữa căn nhà gồm các hạng mục: Làm lại toàn bộ 2 ban công phía đông và phía tây (tôn nền và xây vây xung quanh đổ bê tông cốt thép) và làm lại toàn bộ đường thoát nước từ tầng 3 xuống tầng 1, toàn bộ công trình là 60 m², chuyển vật liệu xuống và lên trọn gói đổ bê tông cốt thép là 470.000.000 đồng; bóc tường, trát, bả và sơn lại chuyển vật liệu cũ xuống và lên toàn bộ thuê trọn gói 190.000.000 đồng; làm trọn gói mái tôn và lan can vây quanh tầng thượng 47.000.000 đồng: Tổng số tiền là 707.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi sửa chữa Công ty Kinh doanh nhà không nhận được đơn đề nghị xin phép sửa chữa và không được sự đồng ý của Công ty Kinh doanh nhà nên Công ty Kinh doanh nhà không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn. Hơn nữa, ông Triệu cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Nên Công ty Kinh doanh nhà đề nghị Tòa án căn cứ giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đối với quan điểm của ông Vũ T cho rằng Trung tâm khí tượng Thủy Văn Biển đã có Quyết định số 09/QĐ-TT-KTVTB ngày 10/12/2001, giao cho ông Vũ T quyền sử dụng gian nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng để làm nhà ở và làm việc. Công ty Kinh doanh nhà có ý kiến như sau: Nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng thuộc sở hữu của Nhà nước, Công ty Kinh doanh nhà ký Hợp đồng số 206/HĐTN ngày 10/7/2000 cho Trung tâm khí tượng Thủy Văn Biển thuê, nên Trung tâm khí tượng Thủy Văn Biển không có quyền bàn giao nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng cho ông Vũ T đây chỉ là quyết định nội bộ của Trung tâm khí tượng Thủy Văn Biển với ông Triệu, không có căn cứ pháp lý. Nên Công ty Kinh doanh nhà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Vũ T trình bày:

Ông Vũ T xác nhận, ngày 25/5/2018 đã ký Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018 với Công ty Kinh doanh nhà Hải Phòng. Theo hợp đồng, ông Triệu thuê một phần tầng 2 và toàn bộ tầng 3 nhà số 60 phố Cầu Đất phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do UBND thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu, Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng là đơn vị có chức năng quản lý vận hành được Đại diện chủ sở hữu giao ký Hợp đồng. Tổng diện tích nhà là 242,2 m²; thuộc một phần của tầng 2 + tầng 3 đường Cầu Đất; tổng số ngôi 01 ngôi. Thời hạn thuê nhà theo Hợp đồng là 02 năm: Kể từ ngày 30/05/2018 đến ngày 30/05/2020. Ông Triệu xác nhận thời điểm ký hợp đồng thuê nhà ông không hoàn toàn tự nguyện, là

người trực tiếp ký, nhưng không đọc. Tuy nhiên, ông khẳng định từ trước nay ông hoàn toàn bình thường, không có bệnh lý gì, do không có nhà ở nên tinh thần hoang mang dẫn đến việc ký vào hợp đồng thuê nhà với giá 15.534.640 đồng/tháng. Theo Điều 2 Hợp đồng thuê nhà, mục đích thuê nhà là kinh doanh dịch vụ hợp pháp. Nhưng thực tế gia đình ông không kinh doanh gì và chỉ để ở từ thời điểm ký hợp đồng cho đến nay.

Đến năm 2019 do nhà xuống cấp và bị đột, nên ông đã sửa chữa phần nhà thuê trên. Khi sửa chữa nhà ông không có văn bản thông báo cho Công ty kinh doanh nhà về việc xin sửa chữa, gia đình ông đã sửa chữa cụ thể như sau: Làm lại toàn bộ 2 ban công phía đông và phía tây (tôn nền và xây vây xung quanh đồ bê tông cốt thép và làm lại toàn bộ đường thoát nước từ tầng 3 xuống tầng 1, toàn bộ công trình là 60 m², chuyển vật liệu xuống và lên trọn gói đồ bê tông cốt thép là 470.000.000 đồng; bóc tường, trát, bả và sơn lại chuyển vật liệu cũ xuống và lên toàn bộ thuê trọn gói là 190.000.000 đồng; làm trọn gói mái tôn và lan can vây quanh tầng thượng là 47.000.000 đồng. Tổng số tiền sửa chữa nhà là 707.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông đã được nhận các văn bản của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền yêu cầu cung cấp tài liệu số 17/2023/QĐ-CCTLCC ngày 31/01/2023; thông báo số 40/2023/TB- TA ngày 08/02/2023; số 41/2023/TB- TA ngày 09/02/2023 về việc có yêu cầu phản tố đối với bị đơn về số tiền 707.000.000 đồng đã bỏ ra để sửa chữa nhà. Tại phiên tòa, ông Triệu khẳng định không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 707.000.000 đồng mà ông đã bỏ ra sửa chữa nhà, vì khi sửa chữa nhà ông không xin phép Công ty Kinh doanh nhà nên ông không yêu cầu. Nay, Công ty Kinh doanh nhà khởi kiện yêu cầu ông Triệu bàn giao nhà và trả tiền thuê nhà ông Triệu có quan điểm như sau:

Tại phiên tòa, ông Vũ T cung cấp Quyết định số 09/QĐ-TT-KTVTB ngày 10/12/2001 của Trung tâm khí tượng Thủy Văn Biển đã quyết định giao cho ông Vũ T được toàn quyền sử dụng tầng 2 + tầng 3 nhà số 60 phố Cầu Đất phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng để làm nhà ở và làm việc, nên gia đình ông ở từ đó cho đến nay; đối với yêu cầu của Công ty Kinh doanh nhà về số tiền thuê nhà, ông Triệu đã trả đến ngày 03/3/2023 cho Công ty Kinh doanh nhà số tiền 73.138.560 đồng. Ông Triệu sẽ có trách nhiệm trả tiền thuê nhà còn lại cho Công ty Kinh doanh nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 5/2020 tổng cộng là 303.692.800 đồng; đối với yêu cầu của Công ty Kinh doanh nhà về số tiền thuê nhà từ tháng 6/2020 đến nay, ông Triệu không chấp nhận vì Hợp đồng thuê nhà của ông Triệu chỉ trong thời hạn từ tháng 5/2018 đến tháng 5/2020 nên ông Triệu chỉ thanh toán tiền thuê nhà trong thời gian này. Trường hợp Công ty Kinh doanh nhà không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên tại Bản án sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các điều 116, 117, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 17, 26, 29; khoản 1, khoản 3 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

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

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng.

1.1 Buộc ông Vũ T phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích nhà là 242,2 m² theo Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018.

1.2 Buộc ông Vũ T phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng số tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 3/2023 là 53 tháng x 15.534.640 đồng/1 tháng + 8.534.640 đồng = 827.870.560 (tám trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi nghìn, năm trăm sáu mươi) đồng và phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2023 đến khi bàn giao nhà theo giá thuê đã được hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25 tháng 5 năm 2018.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Vũ T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, án phí của đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Vũ T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bị đơn vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

+ Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Vũ T không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do ông Triệu là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

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 nguyên đơn, bị đơn và 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 thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án Kinh doanh thương mại, tranh chấp hợp đồng thuê nhà và đòi tiền thuê thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

- Xét kháng cáo của bị đơn ông Vũ T: Đề nghị Tòa án xem xét lại giá thuê nhà và số tiền ông đã bỏ ra tu bổ, tôn tạo xây dựng gác 2 + gác 3 số tiền 707.000.000 đồng và xem xét bố trí nhà cho gia đình ông được hưởng chính sách của Đảng và Nhà nước sau khi trả nhà.

[2] Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng và ông Vũ T ký Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018 cho thuê nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các đương sự bị xâm

phạm, Vì vậy thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định pháp luật và Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng là Bộ Luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[3] Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018 cho thuê nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng do ông Vũ T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018 và thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố trong việc rà soát, gửi thông báo không tiếp tục gia hạn Hợp đồng thuê nhà (chấm dứt Hợp đồng) và thu hồi nhà của nhà nước theo Công văn số 4800/VP-TC ngày 15/10/2018 và Công văn số 3592/UBND-DN ngày 03/6/2021.

[4] Vì vậy, Công ty kinh doanh nhà đã liên tục có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê theo quy định tại Điều 5.1 của hợp đồng thuê gồm: Thông báo số 174/TB-QL&KDN ngày 16/11/2020; thông báo số 293/TB-QL&KDN ngày 12/07/2021 về việc bàn giao nhà và thanh toán tiền thuê nhà/tiền sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước để sản xuất kinh doanh, dịch vụ nhưng ông Vũ T không thực hiện việc trả nhà mà tiếp tục sử dụng nhà cho đến nay. Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định Công ty kinh doanh nhà đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt theo thỏa thuận của Hợp đồng thuê nhà, ngoài ra ông Vũ T cũng có quan điểm đồng ý về việc trả lại nhà cho thuê đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn ông Vũ T phải trả nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng cho Công ty kinh doanh nhà là có căn cứ.

- Đối với giá thuê nhà ông Vũ T cho rằng giá thuê nhà giá cao; diện tích thuê nhà chưa đúng.

[5] Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018 cho thuê nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng được ký kết giữa Công ty Kinh doanh nhà và ông Vũ T trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận, ông Vũ T có đủ năng lực hành vi dân sự đã ký kết với giá thuê là 15.534.640 đồng/1 tháng và diện tích căn nhà theo thỏa thuận của hợp đồng thuê nhà.

[6] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà và căn cứ vào Điều 481 của Bộ luật dân sự xác định nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà đối với ông Vũ T còn thiếu của hợp đồng thuê nhà tại nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng tính từ tháng 10/2018 đến tháng 3/2023 là 53 tháng x 15.534.640 đồng/1 tháng + 8.534.640 đồng (1 phần số tiền nhà còn thiếu tháng 10 năm 2018) - 4.000.000 đồng = 827.870.560

đồng để buộc ông Vũ T phải thanh toán tổng số tiền tiền nhà còn thiếu là hoàn toàn có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[7] Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên ông Vũ T phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2023 đến khi bàn giao nhà theo giá thuê đã được hai bên thoả thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25 tháng 5 năm 2018 là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[8] Ông Vũ T xác nhận đã trả cho Công ty kinh doanh nhà số tiền thuê nhà đến ngày 03/3/2023 là 73.138.560 đồng. Tuy nhiên, ông Triệu chỉ đồng ý trả tiền thuê nhà cho Công ty kinh doanh nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 5/2020 tổng cộng là 303.692.800 đồng là không có căn cứ bởi lẽ: Theo Điều 4 của Hợp đồng thuê nhà quy định *“hết thời hạn thuê nhà mà hai bên không làm thủ tục thanh lý Hợp đồng thuê nhà thì Hợp đồng thuê nhà đương nhiên được gia hạn thêm 06 tháng mỗi lần và các nội dung của Hợp đồng này vẫn còn hiệu lực thực hiện trừ trường hợp một trong hai bên hoặc cả hai bên đề nghị ký kết lại Hợp đồng thuê nhà”* khi hết hợp đồng ông Vũ T vẫn ở căn nhà thuê nêu trên từ đó đến nay. Vì vậy Tòa án cấp sơ sở không có căn cứ chấp nhận ý kiến quan điểm của ông về vấn đề này là hoàn toàn có căn cứ.

- Đối với ý kiến quan điểm của ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét số tiền 707.000.000 đồng ông tiến hành sửa chữa nhà số 60 tầng 2 + 3 Cầu Đất, phường Cầu Đất, Quận Ngô Quyền do xuống cấp và bị dột thì phải bồi thường cho ông hoặc bố trí chỗ ở mới.

[9] Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Vũ T không có yêu cầu phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm ông Vũ T không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Vì vậy căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ xem xét giải quyết yêu cầu của ông liên quan đến số tiền 707.000.000 đồng tu bổ sửa chữa căn nhà.

[10] Đối với tài liệu ông Vũ T cung cấp Quyết định số 09/QĐ-TT-KTVTB ngày 10/12/2001 của Trung tâm khí tượng Thủy Văn Biển thể hiện tại Quyết định giao cho ông Triệu quyền sử dụng gian nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, Quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng để làm nhà ở và làm việc; Công văn số 2683/UBND-XD2 ngày 16/5/2018 của UBND thành phố Hải Phòng và Công văn số 897/STC- GCS ngày 20/4/2018 Sở Tài Chính. Xét thấy đây là văn bản nội bộ của Trung tâm khí tượng Thủy Văn Biển với ông Vũ T, không liên quan đến Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018 cũng như nội dung vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[11] Từ phân tích trên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Vũ T; giữ nguyên bản án sơ thẩm

- *Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:*

[12] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vũ T phải chịu án phí phúc thẩm nhưng do ông Triệu thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ T; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 01/2023/KDTM-ST ngày 14 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các điều 116, 117, 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 17, 26, 29; khoản 1, khoản 3 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng.

1.1 Buộc ông Vũ T phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng nhà số 60 tầng 2 + 3 đường Cầu Đất, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích nhà là 242,2 m² theo Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25/5/2018.

1.2 Buộc ông Vũ T phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng số tiền thuê nhà từ tháng 10/2018 đến tháng 3/2023 là 827.870.560 (tám trăm hai mươi bảy triệu, tám trăm bảy mươi nghìn, lăm trăm sáu mươi) đồng và phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 4/2023 đến khi bàn giao nhà theo giá thuê đã được hai bên thoả thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 56/2018/HĐTN ngày 25 tháng 5 năm 2018.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Vũ T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- *Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm*: Do ông Vũ T là người cao tuổi (sinh năm 1957) nên thuộc trường hợp được miễn nộp toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và phúc thẩm.

Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 19.400.000 (mười chín triệu, bốn trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006755 ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 TÒA

Vũ Thị Thanh Vân

Vũ Thị Thu Hà

Nguyễn Văn Dương

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Văn Dương

