

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

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

Bản án số: 352/2023/KDTM-PT

Ngày: 24-3-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Bà Hoàng Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Ngọc Thy Thơ – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố H

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên toà: Bà Thân Trọng Minh Phương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07-3-2023, 20-3-2023 và 24-3-2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 118/2022/TLPT-KDTM ngày 17-11-2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/KDTM-ST ngày 12-8-2022 của Toà án nhân dân quận Tân Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 228/2023/QĐ-PT ngày 30-01-2023; Quyết định hoãn phiên toà số 1351/2023/QĐ-PT ngày 21-02-2023; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 2592/2023/QĐ-PT ngày 07-3-2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty N Thành phố H

Địa chỉ: 49 TQT, phường VTS, Quận E, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang T và ông Đinh Anh T; cùng địa chỉ: 49 TQT, phường VTS, Quận E, Thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 29/QLKDN-TCKT ngày 06-01-2023) (có mặt)

Bị đơn:

- Công ty Q

Địa chỉ: Tầng 16, Toà nhà F, số 28Bis MĐC, phường Đ, Quận Q, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Q: Bà Lại Thị T; Địa chỉ: 188 NX, Phường WY, quận BT, Thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2.23/UQ-FSG ngày 05-01-2023) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty Q: Luật sư Trần Hương Q - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

- Công ty HC

Địa chỉ: 11A TL, Phường R, quận TB, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty HC: Ông Đào Kim B và bà Nguyễn Thị Kim Y; cùng địa chỉ: 53/1/28 TKD, phường TĐ, Quận Q, Thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 54/2022/GUQ-NB ngày 13-7-2022) (ông B có mặt, bà Y vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Công ty HC: Luật sư Nguyễn Trọng Hào - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

- **Người kháng cáo:**

Nguyên đơn Công ty N Thành phố H;

Bị đơn Công ty Q và Công ty HC.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11-5-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty N Thành phố H do ông Đinh Anh T và ông Nguyễn Quang T là người đại diện hợp pháp trình bày:

Nhà số 11A TL, Phường R, quận TB thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty N Thành phố H (sau đây gọi tắt là Công ty Q) quản lý đã cho Công ty Q (sau đây gọi tắt là Công ty N) thuê sử dụng làm văn phòng giao dịch theo Hợp đồng thuê nhà số 184/HĐTN-KD ngày 07-7-2011, các Phụ lục điều chỉnh hợp đồng thuê nhà số 90/ĐC ngày 08-3-2012, số 123/PLĐC ngày 11-8-2014 và sau cùng số 74/PLĐC ngày 25-5-2015 với giá thuê là 76.000.000 đồng/tháng, thời hạn hợp đồng đến 30-6-2015.

Trong thời gian sử dụng nhà, Công ty N tự liên doanh với Công ty HC (sau đây gọi tắt là Công ty H) kinh doanh nhà hàng sân vườn khi chưa có sự đồng ý của Công ty Q, vi phạm hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

Công ty Q tiến hành thu hồi nhà đất số 11A TL, Phường R, quận TB nhưng Công ty H không đồng ý giao trả nhà, đất trên mà tiếp tục chiếm giữ trái phép để khai thác.

Do hợp đồng hết hạn vào ngày 30-6-2015, từ ngày 01-7-2015 đến nay Công ty N vẫn chưa thanh lý, chưa bàn giao nhà, đất trống đã thuê cho Công ty Q, nên Công ty N có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà phát sinh từ ngày 01-7-2015, theo Thông báo số 454/TB-QLKDN-KD ngày 25-3-2020, giá thuê cụ thể:

- Từ ngày 01-7-2015 đến 31-12-2018 là 83.300.000 đồng/tháng;

- Từ ngày 01-01-2019 đến 31-12-2020 là 84.000.000 đồng/tháng;

Căn cứ theo Thông báo điều chỉnh giá số 500/TB-QLKDN-KD ngày 26-3-2021, giá thuê là 103.000.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng từ 01-01-2021 đến 31-12-2021;

Căn cứ Thông báo thu tiền thuê nhà số 718/TB-QLKDN-KD ngày 30-5-2022, giá thuê: 103.000.000 đồng/tháng, thời điểm áp dụng từ 01-01-2022 đến 31-12-2022;

Tạm tính đến ngày 12-8-2022, Công ty N còn nợ như sau:

- Nợ từ 01-7-2015 đến 31-12-2018 (83.300.000 đồng/tháng x 42 tháng) là 3.498.600.000 đồng;

- Nợ từ 01-01-2019 đến 31-12-2020 (84.000.000 đồng/tháng x 24 tháng) là 2.016.000.000 đồng;

Nợ từ 01-01-2021 đến 12-8-2022 (103.000.000 đồng/tháng x 19 tháng 12 ngày) là 1.996.870.968 đồng;

Tổng cộng là 7.511.470.968 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty N và Công ty H bàn giao trống nhà đất số 11A TL, Phường R, quận TB có diện tích khuôn viên là 2.110,5 m², diện tích sử dụng 277 m² cho nguyên đơn, Công ty N phải thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê nhà là 7.511.470.968 đồng và tiền thuê nhà phát sinh thêm từ sau ngày 12-8-2022 cho đến khi thực hiện dứt điểm việc giao nhà, đất trên.

Bị đơn Công ty Q có người đại diện hợp pháp là bà Lại Thị Thủy trình bày:

Công ty N đã chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 184/HĐTN-KD ngày 07-7-2011, Phụ lục số 90/ĐC-HĐTN ngày 08-3-2012, Phụ lục số 123/PLĐC-QLKDN-KD ngày 11-8-2014, Phụ lục số 74/PLĐC-QLKDN-KD đã ký giữa Công ty N và Công ty Q về việc “Thuê toàn bộ căn nhà 11A đường Tự Lập (số cũ 348 đường Tự Lập), Phường 4, quận Tân Bình, Thành phố H”.

Công ty N đã nhiều lần yêu cầu Công ty Q tiếp nhận bàn giao nhà nhưng phía Công ty Q không cử người đến nhận bàn giao.

Đối với yêu cầu Công ty N thanh toán tiền thuê nhà từ thời điểm 01-7-2015 đến nay:

Ngày 11-3-2016, Công ty Q đã đến địa điểm nhà thuê số 11A TL, Phường R, quận TB, Thành phố H lập biên bản 3 bên gồm Công ty Q, Công ty N, Công ty H; phía Công ty N khẳng định đã đóng cổng nhà đất vào ngày 23-6-2015 có sự chứng kiến của Công an phường. Trong biên bản này, phía Công ty Q chỉ yêu cầu thanh toán công nợ.

Văn bản số 136a/15.FSG ngày 25-5-2015; Văn bản số 213/CV-FSG ngày 24-8-2015 đều gửi Công ty Q về việc thanh lý và nhận bàn giao nhà 11A đường TL, Phường R, quận TB.

Ngày 22-4-2016, Công ty N gửi Văn bản số 102/16.FSG đến Công ty Q yêu cầu nhận bàn giao nhà, trong trường hợp nếu không nhận bàn giao thì Công ty N không chịu trách nhiệm.

Ngày 27-5-2016, Công ty N có văn bản số 94/16.FSG gửi Công ty Q theo đó Công ty N đã tắt toán toàn bộ công nợ bao gồm nợ gốc, lãi theo hợp đồng thuê nhà đã ký. Đồng thời Công ty N yêu cầu Công ty Q hoàn tất hồ sơ để thực hiện việc thanh lý hợp đồng.

Ngày 04-11-2016, Công ty Q đã tự tổ chức thu hồi nhà với sự chứng kiến của UBND quận Tân Bình, UBND Phường 14, quận Tân Bình nhưng không có sự chứng kiến của Công ty N. Trong biên bản bàn giao nhà có đoạn: “Qua xem xét, trình bày của Công ty H, để hỗ trợ đơn vị trong thời gian di dời, bàn giao trống nhà, đất 11A Tự Lập cho Công ty Q theo chỉ đạo của UBND Thành phố. Công ty Q giải quyết cho đơn vị được tạm sử dụng mặt bằng số 11A TL, Phường R, quận TB đến ngày 31-12-2016”. Như vậy, Công ty Q tự ý gia hạn thời gian chiếm hữu, sử dụng nhà cho Công ty H thì không có lý do gì đòi tiền thuê nhà của Công ty N.

Việc sử dụng và chiếm giữ nhà trái pháp luật của Công ty H sau ngày 30-6-2015 (ngày hết hiệu lực của Hợp đồng số 184/HĐTN-KD) không thuộc phạm vi trách nhiệm của Công ty N.

Theo Điều 8 Hợp đồng thuê nhà số 184/HĐTN-KD ngày 07-7-2011,

“8.2 Mọi điều chỉnh, hủy bỏ hoặc thay đổi một hay nhiều điều khoản của Hợp đồng này phải được sự đồng ý của Hai bên bằng văn bản”.

“ 8.3. Hợp đồng sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau: a) Hợp đồng hết hạn và không được gia hạn tiếp;...g) Theo đề nghị của một trong hai Bên.”

Theo dẫn chiếu trên Công ty N khẳng định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ bàn giao theo quy định của Hợp đồng, việc thuê nhà giữa hai bên đã chấm dứt vào ngày 30-6-2015, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ với nhau.

Do đó, Công ty N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Q, đề nghị Toà giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Bị đơn Công ty HC có người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 31-12-2011, bà Nguyễn Thị TTr có ký “Hợp đồng hợp tác kinh doanh” số 01/HĐHTKD với Công ty N về việc hợp tác kinh doanh quán ăn có tên HCTại địa chỉ 348 (Số mới 11A) TL, Phường R, quận TB, Thành phố H. Thực tế Công ty N cho bà Trang thuê lại mặt bằng trên theo thời hạn của Hợp đồng thuê nhà số 184/HĐTN-KD ngày 07-7-2011 và các phụ lục gia hạn về sau giữa Công ty N và Công ty Q, đồng thời Công ty N cam kết có nghĩa vụ giải quyết các vấn đề liên quan đến hợp đồng thuê mặt bằng địa chỉ 11A đường Tự Lập với Công ty Q. Trên cơ sở đó bà Trang là người thanh toán tiền thuê mặt bằng hàng tháng cho Công ty Q thông qua Công ty N. Với mong muốn được trực tiếp ký hợp đồng với Công ty Q, ngày 30-12-2014 bà Trang đăng ký và được cấp giấy phép thành lập Công ty H, hoạt động kinh doanh tại 11A đường Tự Lập.

Công ty N đã nhận đầy đủ tiền thuê nhà từ Công ty H nhưng không thanh toán nợ cho Công ty Q dẫn đến nợ từ ngày 01-01-2015 đến 30-6-2015 là 468.800.000 đồng, ngày 17-3-2016, Công ty H đã thay thế Công ty N trực tiếp thanh toán 230.000.000 đồng cho Công ty Q.

Nay Công ty H yêu cầu Công ty Q trả lại số tiền 230.000.000 đồng mà Công ty H đã nộp. Đối với yêu cầu của Công ty Q đòi trả lại nhà và đất tại địa chỉ 11A TL, Phường R, quận TB, Thành phố H, Công ty H đề nghị được tiếp tục sử dụng vì hiện đã đầu tư trên đất và đang kinh doanh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/KDTM-ST ngày 12-8-2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty N Thành phố H.

Buộc Công ty Q và Công ty HC bàn giao nhà đất tại số 11A TL, Phường R, quận TB có diện tích khuôn viên là 2.110,5 m², diện tích sử dụng 277 m² cho Công ty N Thành phố H theo bản vẽ ngày 26-11-2019 của Công ty N Thành phố H.

Buộc Công ty Q phải thanh toán cho Công ty N Thành phố H tiền thuê nhà từ ngày 01-7-2015 đến nay với giá thuê là 76.000.000 đồng/tháng là 6.487.866.666 (sáu tỷ, bốn trăm tám mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi sáu ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu) đồng.

Công ty Q có trách nhiệm trả cho Công ty N Thành phố H tiền thuê nhà phát sinh từ sau ngày 12-8-2022 cho đến khi Công ty Q và Công ty HC thực hiện dứt điểm việc giao nhà, đất trên cho Công ty N Thành phố H với giá thuê là 76.000.000 đồng/tháng.

2. Bác một phần yêu cầu của Công ty N Thành phố H về việc yêu cầu Công ty Q phải trả số tiền thuê nhà là 1.023.604.305 (một tỷ, không trăm hai mươi ba triệu, sáu trăm lẻ bốn ngàn, ba trăm lẻ năm) đồng.

3. Buộc Công ty N Thành phố H phải hoàn trả lại cho Công ty HC số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

4. Thời hạn thi hành: Ngay sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Q phải chịu án phí là 114.487.866 (một trăm mười bốn triệu, bốn trăm tám mươi bảy ngàn, tám trăm sáu mươi sáu) đồng.

Công ty N Thành phố H phải chịu án phí là 43.398.129 (bốn mươi ba triệu, ba trăm chín mươi tám ngàn, một trăm hai mươi chín) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 45.333.293 (bốn mươi lăm triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn, hai trăm chín mươi ba) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008397 ngày 29-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình Thành phố H, Hoàn lại cho Công ty N Thành phố H số tiền còn lại là 1.935.164 (một triệu, chín trăm ba mươi lăm ngàn, một trăm sáu mươi bốn) đồng sau khi căn trừ theo biên lai trên.

Công ty HC phải chịu án phí là 3000.000 (ba triệu) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.750.000 (năm triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0037159 ngày 11-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố H, hoàn lại cho Công ty HC số tiền còn lại là 2.750.000 (hai triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng sau khi căn trừ theo biên lai trên.

Ngoài ra, Toà cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án của đương sự theo luật định.

Sau khi Toà án nhân dân quận Tân Bình xét xử,

Ngày 24-8-2022, Công ty Q có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm;

Ngày 23-8-2022, Công ty Quốc tế Năm Sao có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm;

Ngày 18-8-2022, Công ty H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm;

Tại phiên toà phúc thẩm:

Ý kiến của nguyên đơn: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty N và Công ty H; đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty H;

Ý kiến của bị đơn Công ty N: Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty N trả tiền thuê nhà cho Công ty Q; bác yêu cầu của Công ty H về việc yêu cầu Công ty Q phải hoàn trả lại cho Công ty H số tiền 230.000.000 đồng. Tuyên buộc Công ty H có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà từ ngày 01-7-2015 và bàn giao mặt bằng cho Công ty Q.

Ý kiến của bị đơn Công ty H: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc Công ty Q phải hoàn trả lại cho Công ty H số tiền 230.000.000 đồng, trường hợp Công ty H phải bàn giao mặt bằng cho Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà thì đề nghị Công ty N liên đới bồi hoàn cho Công ty H giá trị đầu tư xây dựng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ quyền và nghĩa vụ của bà Trang trong vụ kiện tranh chấp; Giấy nộp tiền 230.000.000 đồng thể hiện do cá nhân bà Trang nộp nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên trả cho Công ty H là không có cơ sở; cấp sơ thẩm tách yêu cầu phản tố của Công ty H đối với Công ty N để giải quyết riêng trong khi buộc Công ty H trả mặt bằng cho Công ty Q là vi phạm quy định tại Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; cấp sơ thẩm không tuyên ai phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là thiếu sót. Từ phân tích trên, căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/KDTM-ST ngày 12-8-2022 của Toà án nhân dân quận Tân Bình. Giao hồ sơ cho toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại, khắc phục các vi phạm trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên tòa, các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn Công ty Q khởi kiện bị đơn Công ty N và Công ty H yêu cầu trả tiền thuê nhà và bàn giao nhà đất tại địa chỉ 11A TL, Phường R, quận TB, Thành phố H. Đây là tranh chấp về hợp đồng thuê nhà thuộc thẩm quyền xét xử của Toà án nhân dân quận Tân Bình theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn gửi đến Toà án cấp sơ thẩm trong thời hạn luật định, kháng cáo hợp lệ nên Toà án nhân dân Thành phố H giải quyết theo trình tự phúc thẩm quy định tại điểm b khoản 3 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] *Xét kháng cáo của bị đơn Công ty N về việc Công ty Q yêu cầu Công ty N phải trả tiền thuê nhà 11A TL, Phường R, quận TB, Thành phố H,* Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Q và Công ty N hết hạn vào ngày 30-6-2015; trước đó Công ty N đã có các văn bản ngày 05-3-2015, ngày 20-3-2015 gửi bà Nguyễn Thị TT (là đại diện theo pháp luật của Công ty H) về việc không đồng ý đề nghị của Công ty H kéo dài thời gian bàn giao mặt bằng, yêu cầu Công ty H bàn giao mặt bằng chậm nhất đến ngày 01-4-2015.

[3] Ngày 25-5-2015, Công ty N có văn bản số 136A/15.FSG gửi Công ty Q đề nghị Công ty Q chuẩn bị các thủ tục pháp lý để nhận bàn giao mặt bằng; Ngày 02-6-2015, Công ty N gửi văn bản cho bà Nguyễn Thị TTyêu cầu di chuyển khỏi mặt bằng, từ ngày 06-6-2015 Công ty N sẽ tiến hành thi công công trình đề bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn; Ngày 03-6-2015 và ngày 08-6-2015, Công ty N có đơn gửi Ủy ban nhân dân Phường 4, quận Tân Bình và Công ty Q xin sửa chữa khôi phục lại hiện trạng ban đầu tuy nhiên tại Biên bản ngày 08-6-2015 giữa Công ty Q, Công ty N và Ủy ban nhân dân Phường 4, quận Tân Bình, Công ty Q yêu cầu Công ty N ngưng sửa chữa và liên hệ Công ty Q để lập thủ tục xin sửa chữa theo quy định.

[4] Từ các nội dung trên thể hiện Công ty N đã thực hiện việc bàn giao mặt bằng cho Công ty Q khi hết hạn hợp đồng, điều này cũng được Công ty Q xác nhận trong Văn bản số 3293/QLKDN-KD ngày 04-10-2016 của Công ty Q gửi bà Nguyễn Thị TT– Giám đốc Công ty HC: “ Ngày 16-6-2015 và ngày 23-6-2015, Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà thành phố đã tiến hành thu hồi nhà, đất số 11A đường TL, Phường R, quận TB. Tại buổi thu hồi, Công ty Q đã đồng ý bàn giao trả lại mặt bằng trên cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý kinh doanh nhà thành phố. Tuy nhiên, Công ty HC – đơn vị liên doanh với Công ty Q không đồng ý di dời người và tài sản để bàn giao trống nhà, đất trên cho Công ty TNHH Một thành viên quản lý kinh doanh nhà thành phố”.

[5] Xét Công ty H không bàn giao mặt bằng để Công ty N bàn giao cho nguyên đơn là do trong thời gian từ tháng 2-2015, Công ty H liên tục có các đơn gửi nguyên đơn đề nghị được trực tiếp thuê cũng như có đơn xin mua mặt bằng nhà, đất 11A TL, Phường R, quận TB và phía nguyên đơn có văn bản gửi Ủy ban Nhân dân thành phố xin ý kiến về đề nghị của Công ty H. Đồng thời, tại Biên bản thu hồi nhà ngày 04-11-2016 (vắng mặt Công ty N), Biên bản thu hồi nhà ngày 04-01-2017 có thể hiện căn cứ nội dung Công văn số 5190/UBND-KT ngày 21-9-2016 của Ủy ban Nhân dân thành phố giao Công ty Q phối hợp với chính quyền địa phương thu hồi nhà, đất số 11A TL, Phường R, quận TB. Trường hợp Công ty H vẫn không chấp hành bàn giao nhà đất trên thì tổ chức cưỡng chế để thu hồi. Tuy nhiên, tại Biên bản thu hồi nhà các ngày 04-11-2016 và 04-01-2017, Công ty Q đã đồng ý cho Công ty H tạm sử dụng mặt bằng, tiếp tục gia hạn bàn giao mặt bằng lần lượt ngày 31-12-2016 và tiếp theo là ngày 19-01-2017.

[6] Như vậy thực tế quan hệ hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Q và Công ty N đã chấm dứt kể từ khi hết hạn hợp đồng thuê nhà vào ngày 30-6-2015 và Công ty N không sử dụng mặt bằng thuê, không nhận tiền từ Công ty H. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn Công ty N phải thanh toán tiền thuê nhà, đất cho Công ty Q từ ngày 01-7-2015 cho đến khi thực hiện dứt điểm việc giao nhà, đất trên cho Công ty Q là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Công ty Q được quyền khởi kiện Công ty H yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc chiếm giữ, sử dụng nhà, đất tại 11A TL, Phường R, quận TB kể từ ngày 01-7-2015 bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

[8] *Xét kháng cáo của nguyên đơn Công ty Q và bị đơn Công ty N về việc Công ty H yêu cầu Công ty Q phải hoàn trả lại cho Công ty H số tiền 230.000.000 đồng.* Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Biên bản ngày 11-3-2016 giữa Công ty Q, Công ty N và Công ty H, Công ty N còn nợ Công ty Q tiền thuê nhà từ ngày 01-01-2015 đến ngày 30-6-2015 là 468.800.000 đồng, Công ty H đồng ý trả nợ thay cho Công ty N và sẽ thanh toán trước 50%. Ngày 17-3-2016, Công ty H đã chuyển cho Công ty Q số tiền 230.000.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện và đúng với thỏa thuận của các bên nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của Công ty H buộc Công ty Q trả lại Công ty H số tiền 230.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty H cho rằng số tiền 230.000.000 đồng mà Công ty H trả thay cho Công ty N là thanh toán trùng tiền thuê nhà (thanh toán 02 lần), tuy nhiên Công ty N không thừa nhận, Công ty H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho ý kiến này nên không có cơ sở xem xét.

[9] *Xét kháng cáo của bị đơn Công ty N về việc không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty N bàn giao nhà đất tại số 11A TL, Phường R, quận TB cho nguyên đơn.* Xét thấy, tại điểm a khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng thuê nhà số 184/HĐTN-KD ngày 07-7-2011 các bên thỏa thuận bên thuê là Công ty N phải giao trả nhà trống cho bên cho thuê là Công ty Q trong trường hợp Hợp đồng hết hạn và không được gia hạn tiếp. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm buộc Công ty N phải có trách nhiệm cùng với Công ty H bàn giao nhà, đất tại số 11A TL, Phường R, quận TB cho nguyên đơn là có căn cứ.

[10] *Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc cấp sơ thẩm bác một phần yêu cầu Công ty N phải trả tiền thuê nhà chênh lệch do tính theo giá thuê mới sau ngày 01-7-2015 là 1.023.604.305 đồng.* Như nhận định tại Mục [6], do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty N thanh toán tiền thuê nhà kể từ ngày 01-7-2015 đến khi thực hiện dứt điểm việc bàn giao nhà, đất nên yêu cầu này của nguyên đơn không có cơ sở để được chấp nhận.

[11] *Xét kháng cáo của Công ty H về việc yêu cầu Công ty N thanh toán chi phí xây dựng phần tài sản trên đất thuê.* Xét thấy yêu cầu này của Công ty H đã được Tòa án nhân dân quận Tân Bình tách ra thụ lý thành vụ án khác và Công ty H đã rút yêu cầu Công ty N thanh toán lại chi phí xây dựng nhà hàng, Tòa án nhân dân quận Tân Bình đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án kinh doanh thương mại số 158/2022/QĐST-KDTM ngày 28-9-2022. Do đó cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo của Công ty H.

[12] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không đưa bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[13] Ngày 31-12-2011, Công ty N ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTKD với bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang về việc hợp tác thành lập Quán ăn Hoa cát. Ngày 30-12-2014, Công ty HC được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313070911, trụ sở 11A TL, Phường R, quận TB, Thành phố H; đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang – chức vụ Giám đốc. Như nhận định ở trên, trong vụ kiện này nguyên đơn kiện bị đơn tranh chấp Hợp đồng thuê nhà, trong đó Công ty H là bên đang thực tế sử dụng, chiếm giữ mặt bằng 11A TL, Phường R, quận TB, Thành phố H, các bên đương sự không tranh chấp Hợp đồng hợp tác kinh doanh. Về yêu cầu bồi thường giá trị xây dựng của Công ty H đối với Công ty N liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh đã được Toà án nhân dân quận Tân Bình tách ra giải quyết bằng vụ án khác, nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết đưa bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[14] Đối với Giấy nộp tiền 230.000.000 đồng bà Trang nộp cho Công ty Q trên cơ sở Công ty H thực hiện Biên bản thoả thuận ngày 11-3-2016 giữa ba bên là Công ty Q, Công ty N và Công ty H. Đồng thời, tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm Công ty H do bà Trang là người đại diện theo pháp luật có phần tố yêu cầu Công ty Q hoàn trả cho Công ty H 230.000.000 đồng, bà Trang không có ý kiến phản đối hay yêu cầu nguyên đơn hoàn trả 230.000.000 đồng với tư cách cá nhân bà Trang.

[15] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn Công ty H có nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tuy nhiên cấp sơ thẩm không tuyên ai phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là có thiếu sót. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và Công ty H tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[16] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty Q; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty N; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2022/KDTM-ST ngày 12-8-2022 của Toà án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố H.

[17] Về án phí kinh doanh thương mại: Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu không được Toà án chấp nhận, không phải chịu án phí phúc thẩm do được chấp nhận kháng cáo; bị đơn Công ty N phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn, không phải chịu án phí phúc thẩm do được chấp nhận kháng cáo; bị đơn Công ty H phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn, án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận và án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty N Thành phố H; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Q; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty HC. Sửa Bản án sơ thẩm số 82/2022/KDTM-ST ngày 12-8-2022 của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố H.

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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; Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty N Thành phố H: Buộc Công ty Q và Công ty HC bàn giao nhà đất tại số 11A TL, Phường R, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh có diện tích khuôn viên là 2.110,5 m², diện tích sử dụng 277 m² cho Công ty N Thành phố H theo bản vẽ ngày 26-11-2019 của Công ty N Thành phố H.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn Công ty N Thành phố H về việc buộc Công ty Q phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà là 7.511.470.968 (bảy tỷ, năm trăm mười một triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn, chín trăm sáu mươi tám) đồng và tiền thuê nhà phát sinh từ sau ngày 12-8-2022 cho đến khi đơn vị thực hiện dứt điểm việc giao nhà, đất trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty HC về việc buộc Công ty N Thành phố H phải hoàn trả lại cho Công ty HC số tiền 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công ty N Thành phố H được quyền khởi kiện Công ty HC yêu cầu bồi thường thiệt hại do việc chiếm giữ, sử dụng nhà, đất tại 11A TL, Phường R, quận TB kể từ ngày 01-7-2015 bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí kinh doanh thương mại:

Án phí sơ thẩm:

Công ty N Thành phố H phải chịu án phí sơ thẩm là 115.511.471 (một trăm mười lăm triệu, năm trăm mười một ngàn, bốn trăm bảy mươi một) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.333.293 (bốn mươi lăm triệu, ba trăm ba mươi ba ngàn, hai trăm chín mươi ba) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008397 ngày 29-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố H. Công ty N Thành phố H còn phải nộp án phí là 70.178.178 (bảy mươi triệu, một trăm bảy mươi tám ngàn, một trăm bảy mươi tám) đồng.

Công ty Q phải chịu án phí sơ thẩm là 3.000.000 (ba triệu) đồng.

Công ty HC phải chịu án phí sơ thẩm là 14.500.000 (mười bốn triệu, năm trăm ngàn) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.750.000

(năm triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0037159 ngày 11-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố H. Công ty HC còn phải nộp án phí là 8.750.000 (tám triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

Án phí phúc thẩm:

Công ty N Thành phố H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty N Thành phố H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 32478 ngày 09-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố H.

Công ty Q không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31886 ngày 30-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố H.

Công ty HC phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 3.000.000 (ba triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 31882 ngày 29-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố H. Công ty HC được nhận lại 1.000.000 (một triệu) đồng.

5. Về chi phí tố tụng:

Công ty N Thành phố H và Công ty HC tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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, 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Bình;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Trương Thị Quỳnh Trâm

