TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2023/KDTM-PT
Ngày 14-3-2023
V/v tranh chấp về hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

Bà Nguyễn Minh Thu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hương Giang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Bà Phạm Thị Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2022/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 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 15/2022/QĐPT-KDTM ngày 26 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 04/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự :

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng; địa chỉ: Số 24 phố Phan Bội Châu, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Đỗ Văn M; cư trú tại: Số 29/193 Văn Cao, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 11 năm 2022). Có mặt.

- Ông Lê Vũ Hoàng T; cư trú tại: Số 15/5B Phạm Phú Thứ, phường Hạ Lý, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 11 năm 2022). Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng; địa chỉ: Số 84+86 đường Điện Biên Phủ, phường Minh Khai, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng; địa chỉ Văn phòng đại diện: Số 53 Lương Khánh Thiện, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Bà Đặng Thị Hồng H; cư trú tại: Số 53 Lương Khánh Thiện, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Giám đốc Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng). Có mặt.

- Bà Cao Thị Thanh H; cư trú tại: Số 6 Nguyễn Khuyến, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 3 năm 2023). Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án.

- Ông Đào Hồng T; cư trú tại: Số 53 Lương Khánh Thiện, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 3 năm 2023). Có mặt.

- Ông Nguyễn Hùng C; cư trú tại: Thôn Kim Sơn, xã Tân Trào, huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 3 năm 2023). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Quốc C- Luật sư Văn phòng luật sư Quốc Cvà Liên danh thuộc Đoàn luật sư thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

3. Người kháng cáo:

- Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà trình bày:

Nhà số 58 (nay là số 152+153) Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng là nhà thuộc sở hữu nhà nước do Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng là đại diện chủ sở hữu; Công Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng (trước đây là Công ty Kinh doanh nhà) là đơn vị có chức năng quản lý. Ngày 20 tháng 11 năm 2006, Công ty Kinh doanh nhà và

Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng (gọi tắt là Công ty Công nghệ phẩm) ký hợp đồng thuê nhà với nội dung:

- Nhà cho thuê là nhà số 58 đường Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với tổng diện tích nhà là 161,6 m, tại vị trí tầng 1 mặt đường Trần Phú 161,6 m²; diện tích nhà: 161,6 m²; tổng số ngôi: 01.

- Mục đích sử dụng nhà là cho các đơn vị, tổ chức, cá nhân thuê để sử dụng vào mục đích kinh doanh - dịch vụ hợp pháp; hai bên không được tự ý thay đổi mục đích sử dụng nhà nếu không có sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định chung.

- Thời hạn thuê nhà là 02 năm kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2006. 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.

- Giá cho thuê nhà được điều chỉnh theo Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên cho thuê nhà có trách nhiệm thu, bên thuê nhà có trách nhiệm nộp theo giá điều chỉnh kể từ khi quyết định có hiệu lực theo quy định của pháp luật mà không cần phải ký lại hợp đồng thuê nhà có phụ lục Hợp đồng.

Kể từ thời điểm ký hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006 đến nay, Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành Quyết định số 1445/2014/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2014 và Quyết định số 40/2017/QĐ - UBND ngày 22 tháng 12 năm 2017 về thay đổi giá cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ trên địa bàn thành phố Hải Phòng nhưng hai bên chưa thực hiện việc ký đổi hợp đồng thuê nhà vì bên thuê nhà có tranh chấp về quyền đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp, tranh chấp quyền quản lý, sử dụng, ký hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, các quyết định này đã được giao cho Công ty Công nghệ phẩm và căn cứ các nội dung thoả thuận nêu trên, hai bên vẫn tiếp tục thực hiện các điều khoản của hợp đồng thuê nhà, điều chỉnh giá thuê nhà qua từng thời kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Công nghệ phẩm đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2016 đến nay. Ngoài ra, quá trình sử dụng nhà thuê, Công ty Công nghệ phẩm còn có hành vi vi phạm hợp đồng như tự ý cải tạo lại nhà thuê, xây tường ngăn chia nhà thành hai phần riêng biệt, có hiện tượng cho chủ sử dụng không phải là chủ thể ký hợp đồng thuê nhà.

Do nhà số 58 Trần Phú thuộc diện rà soát vi phạm, 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, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, Công ty Kinh doanh nhà đã gửi Thông báo số

141/2018/TB-QL&KDN ngày 08 tháng 11 năm 2018 về việc chấm dứt các hợp đồng thuê nhà với Công ty Công nghệ phẩm, yêu cầu giao trả nhà thuê và thanh toán các khoản tiền còn thiếu trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo phát sinh hiệu lực (trong đó có nhà số 58 Trần Phú) nhưng Công ty Công nghệ phẩm không thực hiện. Sau đó, Công ty Kinh doanh nhà đã nhiều lần có văn bản yêu cầu Công ty Công nghệ phẩm thực hiện các nội dung theo Thông báo số 141/2018/TB-QL&KDN ngày 08 tháng 11 năm 2018 nhưng Công ty chỉ gửi văn bản đề nghị mà không thực hiện các nghĩa vụ theo yêu cầu.

Vì vậy, Công ty Kinh doanh nhà có đơn khởi đề nghị Toà án giải quyết:

- Buộc Công ty Công nghệ phẩm phải bàn giao, trả nhà thuê thuộc sở hữu nhà nước tại số 58 (nay là 152+153) Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng cho Công ty Kinh doanh nhà.

- Buộc Công ty Công nghệ phẩm phải thanh toán cho Công ty Kinh doanh nhà số tiền thuê nhà đến khi bàn giao nhà theo Hợp đồng thuê nhà đã ký kết và các quy định về quản lý nhà thuộc sở hữu nhà nước (giá thuê nhà từ thàng 7/2016 đến tháng 12/2017 theo Quyết định số 1445 ngày 01 tháng 7 năm 2014 và từ tháng 01/2018 đến tháng 8 năm 2022 theo quyết định số 40 ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng) với tổng số tiền là 1.318.369.800 đồng và số tiền thuê nhà phát sinh cho đến khi bàn giao nhà thuê.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm trình bày:

Nhà số 58 (nay là tách thành số 152+153) đường Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng do Công ty Công nghệ phẩm thuê của Công ty Kinh doanh nhà theo Hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006. Mục đích của Công ty là thuê nhà để kinh doanh và giao cho nhân viên là chị Bùi Thị Ngọc và anh Vũ Hoàng Minh bán hàng. Đối với gian nhà số 153 đường Trần Phú thì từ thời điểm bà Nguyễn Thị Tuyết L làm đại diện theo pháp luật đã giao cho Chi nhánh Công ty Công nghệ phẩm Hải Phòng - Cửa hàng Công nghệ phẩm Lê Chân thực hiện uỷ quyền kinh doanh. Công ty Công nghệ phẩm đóng tiền thuê đất, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ khi ký hợp đồng thuê nhà.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty Kinh doanh nhà và Công ty Công nghệ phẩm chưa thanh lý hợp đồng cũng như chưa ký kết hợp đồng mới; vì vậy, hợp đồng trên vẫn còn hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại khoản 5.1 Điều 5 Hợp đồng thuê nhà thì Bên cho thuê nhà được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phải báo trước cho Bên thuê nhà ít nhất là 30 ngày trong các trường hợp: Nhà nước thu hồi nhà cho thuê nhằm phục vụ mục đích công cộng, mục đích an ninh quốc phòng... và các mục đích khác theo quy định; bên thuê nhà có hành vi vi phạm các điều khoản đã ký kết trong Hợp đồng hoặc vi phạm các quy định chung và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật. Căn cứ các quy định trên, lý do Công ty

Kinh doanh nhà đưa ra để đòi lại nhà cho thuê tại số 58 (nay là 152+153) đường Trần Phú là không có căn cứ.

Mặt khác, do Công ty có sự thay đổi về nhân sự, người đại diện theo pháp luật mới của Công ty không được người đại diện theo pháp luật cũ bàn giao sổ sách, chứng từ về khoản nợ nên không xác định được Công ty Công nghệ phẩm có nợ số tiền như thông báo và theo đơn khởi kiện của Công ty Kinh doanh nhà hay không. Người đại diện theo pháp luật mới của Công ty chỉ được tiếp nhận nhà số 152 Trần Phú, còn địa điểm số 153 Trần Phú thì chưa được người đại diện theo pháp luật cũ bàn giao. Đối với các khoản tiền mà Công ty Công nghệ phẩm đã trả thì Công ty Kinh doanh nhà không xuất hóa đơn giá trị gia tăng để phục vụ cho việc báo cáo, kê khai, hạch toán, quyết toán thuế mặc dù Công ty Công nghệ phẩm đã nhiều lần đề nghị bằng văn bản. Do đó, Công ty Công nghệ phẩm buộc phải tạm dừng việc thanh toán tiền thuê nhà cho đến khi Công ty Kinh doanh nhà xuất trả hóa đơn giá trị gia tăng.

Do hợp đồng thuê nhà giữa các bên vẫn còn hiệu lực. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Công nghệ phẩm phải trả lại Công ty Kinh doanh nhà nhà số 58 đường Trần Phú. Đối với số tiền thuê nhà còn nợ, Công ty Công nghệ phẩm sẽ thanh toán đầy đủ trên cơ sở tài liệu, chứng cứ chứng minh số nợ và biên bản xác nhận công nợ còn thiếu từ phía Công ty Kinh doanh nhà.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 10/2022/KDTM-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 14, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 389, 401, 403, 492 và 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 480, 481, 482 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 17, 26, 29, khoản 1 và khoản 3 Điều 30 Luật kinh doanh bất động sản và khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng.

- Buộc Công ty Cổ phần công nghệ phẩm Hải Phòng phải trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng nhà số 58 - tầng 1 (số mới 152+153) đường Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006.

- Buộc Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng 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 7 năm 2016 đến tháng 8 năm 2022 là 1.318.369.800 đồng (một tỷ ba trăm mười tám triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm đồng). Từ tháng 9/2022 đến khi bàn giao nhà phải trả tiền thuê nhà theo thoả thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006.

Đối với khoản tiền nêu trên, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí:

- Công ty Cổ phần công nghệ phẩm Hải Phòng phải nộp 3.000.000 đồng đối với án phí tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi tiền thuê nhà được tòa án chấp nhận là 51.551.094 đồng.

- Trả lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 24.496.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0007065 tại Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi nhà số 152+153 Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng và việc đòi tiền nợ thuê nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả giải quyết vụ án hình sự liên quan đến đơn tố cáo của Công ty Công nghệ phẩm đối với Công ty Kinh doanh nhà, bổ sung Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại Dịch vụ Trang Anh - là chủ sở hữu của thương hiệu CCHAT vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc sửa chữa nhà số 58 (nay là số 152+153) Trần Phú và các hợp đồng thuê nhà cũ. Bị đơn đề nghị Công ty Kinh doanh nhà tiếp tục cho bị đơn thuê nhà số 58 (nay là số 152+153) Trần Phú, bị đơn sẽ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà còn thiếu trên cơ sở đối chiếu công nợ giữa hai bên.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng thời hạn theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006 giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty Công nghệ phẩm được ký kết phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Công nghệ phẩm đã vi phạm nội dung của hợp đồng về việc không thanh toán tiền thuê nhà và tự ý cải tạo lại nhà thuê, xây tường ngăn chia nhà thành hai phần riêng biệt; vi phạm nội dung các bên đã thỏa thuận trọng hợp đồng. Mặt khác, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, từ tháng 7 năm 2016 đến nay, Công ty Công nghệ phẩm không thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty Kinh doanh nhà. Vì vậy, Công ty Kinh doanh nhà khởi kiện yêu cầu Công ty Công nghệ phẩm phải trả lại nhà thuê số 58 (nay là số 152+153) Trần Phú, trả tiền thuê nhà từ tháng 7 năm 2016 đến tháng 8 năm 2022 là 1.318.369.800 đồng và tiền thuê nhà từ tháng 9 năm 2022 đến khi bàn nhà thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006 là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Công nghệ phẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: Công ty Công nghệ phẩm phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng thuê nhà phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau về đều có mục đích lợi nhuận. Hợp đồng thuê nhà được thực hiện tại số 58 (nay là số 152+153) Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền thụ lý, giải quyết vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa vì sự vắng mặt của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Bùi Quốc Chính. Xét, ông Bùi Quốc Cđã được triệu tập hợp lệ lần thứ năm mà vẫn vắng mặt nhưng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của phía bị đơn về việc hoãn phiên tòa và tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với đề nghị của phía bị đơn về việc tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả giải quyết vụ án hình sự theo đơn tố cáo của Công ty Công nghệ phẩm đối với Công ty Kinh doanh nhà, bổ sung Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và

Thương mại Dịch vụ Trang Anh - là chủ sở hữu của thương hiệu CCHAT vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc sửa chữa nhà số 58 (nay là số 152+153) Trần Phú và các hợp đồng thuê nhà cũ, Hội đồng xét xử đánh giá như sau:

[4] Tại thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và xét xử vụ án, nhà số 153 Trần Phú đang kinh doanh mặt hàng café mang thương hiệu TAKA fe - toje; việc kinh doanh do Cửa hàng Công nghệ phẩm Lê Chân - là chi nhánh của Công ty Công nghệ phẩm thực hiện. Theo tài liệu do phía bị đơn cung cấp, tháng 10 năm 2022 (sau khi xét xử sơ thẩm), nhà số 153 Trần Phú thay đổi hoạt động kinh doanh là cửa hàng quần áo thời trang mang thương hiệu CCHAT. Việc thay đổi hoạt động kinh doanh diễn ra sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của phía bị đơn về việc bổ sung Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất và Thương mại Dịch vụ Trang Anh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tranh chấp giữa các bên (nếu có) sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[5] Ngày 12 tháng 9 năm 2022, Công ty Công nghệ phẩm có đơn tố giác và kiến nghị khởi tố lãnh đạo và một số cán bộ của Công ty Kinh doanh nhà liên quan đến hành vi thiếu trách nhiệm gây thiệt hại đến tài sản của Nhà nước và cố ý làm trái khi sử dụng sai mục đích tiền thuê nhà gây thiệt hại cho Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm. Đơn tố giác của Công ty nghệ phẩm đã được Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Hải Phòng tiếp nhận vào ngày 21 tháng 9 năm 2022. Tuy nhiên, việc tố giác tội phạm liên quan đến sai phạm của cán bộ Công ty Kinh doanh nhà không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty Công nghệ phẩm.

[6] Đối với tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc sửa chữa nhà số 58 (nay là số 152+153) Trần Phú và các hợp đồng thuê nhà cũ. Xét, các tài liệu này không phải là tài liệu, chứng cứ cần phải xác minh, thu thập mà nếu không thực hiện được thì không thể giải quyết được vụ án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của phía bị đơn về việc tạm ngừng phiên tòa vì các lý do như đã nêu trên.

[8] Xét kháng cáo của Công ty Công nghệ phẩm: Hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006 giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty Công nghệ phẩm được ký kết trên cơ sở tự nguyện, chủ thể ký kết hợp đồng là người có năng lực hành vi dân sự và có đủ thẩm quyền ký kết hợp đồng theo quy định của pháp luật. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[9] Tại Điều 1 của Hợp đồng nêu về hiện trạng nhà cho thuê như sau: Nhà số 58 phố Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng với diện tích 161,6m^2 và tổng số ngôi là 01. Tại thời điểm cho thuê nhà, kết cấu của nhà là tường gạch, nền xi măng, mái ngói, trần vôi rơm; thời hạn thuê được các bên thỏa thuận là 02 năm (từ ngày 01 tháng 02 năm 2006 đến ngày 01 tháng 02 năm 2008). Theo quy định tại điểm 5.2.a mục 5.2 Điều 5 của Hợp đồng nêu trên, bên thuê nhà được cải tạo, sửa chữa nhà thuê cho phù hợp với nhu cầu sử dụng nhưng phải được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê và theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng, nhà cho thuê (số 58 Trần Phú) đã được chia thành hai gian (152 và 153 Trần Phú) và cải tạo, sửa chữa để phù hợp với mục đích kinh doanh. Quá trình cho thuê nhà, Công ty Kinh doanh nhà không nhận được bất kỳ văn bản nào của Công ty Công nghệ phẩm đề nghị được cải tạo, sửa chữa căn nhà trên. Phía Công ty Công nghệ phẩm cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc sửa chữa, cải tạo nhà được thực hiện trên cơ sở có văn bản đồng ý của Công ty Kinh doanh nhà. Như vậy, Công ty Công nghệ phẩm đã vi phạm thỏa thuận tại điểm 5.2.a mục 5.2 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà.

[10] Mặt khác, quá trình thuê nhà, Công ty Công nghệ phẩm đã nợ tiền thuê từ tháng 7 năm 2016, được thể hiện trong Biên bản đối chiếu tiền thuê nhà còn nợ lập ngày 26 tháng 3 năm 2019 và ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa Công ty Kinh doanh nhà và Công ty Công nghệ phẩm, trong đó có chữ ký của bà Đặng Thị Hồng H - là Giám đốc Công ty Công nghệ phẩm. Tuy bà Hải cho rằng việc nợ tiền thuê nhà là do không được bàn giao hồ sơ, tài liệu từ giám đốc cũ là bà Nguyễn Thị Tuyết L và biên bản đối chiếu tiền thuê nhà không có chữ ký của kế toán hai Công ty. Tuy nhiên, bà Đặng Thị Hồng H với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Công nghệ phẩm đã ký xác nhận vào biên bản đối chiếu công nợ; điều đó thể hiện bà Hải đã thừa nhận số tiền thuê nhà còn thiếu. Đối với ý kiến của bà Hải cho rằng không được bàn giao tài liệu từ giám đốc cũ, xét đây là tranh chấp trong nội bộ Công ty, không phải là lý do để trì hoãn việc trả tiền thuê nhà.

[11] Do Công ty Công nghệ phẩm đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng thuê nhà số 187 ngày 20 tháng 11 năm 2006. Vì vậy, ngày 08 tháng 11 năm 2018, Công ty Kinh doanh nhà ban hành Thông báo số 141/2018/TB-QL&KDN về việc chấm dứt hiệu lực của hợp đồng thuê nhà (trong đó có nhà số 58 Trần Phú) và yêu cầu Công ty Công nghệ phẩm bàn giao nhà và trả đủ tiền thuê nhà trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo có hiệu lực. Thông báo đã được giao cho Công ty Công nghệ phẩm vào ngày 10 tháng 11 năm 2018. Như vậy, Công ty Kinh doanh nhà đã thực hiện đúng quyền đơn phương chấm dứt hợp

đồng theo thỏa thuận tại điểm 5.1.a mục 5.1 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà. Việc Công ty Công nghệ phẩm cho rằng hợp đồng thuê nhà giữa hai công ty vẫn còn hiệu lực vì hai bên chưa thanh lý hợp đồng và chưa ký kết hợp đồng mới là không có căn cứ.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty Công nghệ phẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Công ty Kinh doanh nhà được chấp nhận; yêu cầu kháng cáo của Công ty Công nghệ phẩm không được chấp nhận. Vì vậy, Công ty Công nghệ phẩm phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 148, 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các điều 122, 124, 389, 401, 403, 492 và 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Các điều 357, 468, 480, 481, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các điều 17, 26, 29, khoản 1 và khoản 3 Điều 30 của Luật Kinh doanh bất động sản;

Khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 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: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Buộc Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng phải trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng nhà số 58 - tầng 1 (số mới 152+153, phố Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng theo Hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006.

2. Buộc Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng 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 7 năm 2016 đến tháng 8 năm 2022 là 1.318.369.800 đồng (một tỷ ba trăm mười tám triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm đồng) và phải tiếp tục trả tiền thuê nhà từ tháng 9 năm 2022 đến khi bàn giao nhà theo giá thuê đã được hai bên thoả thuận trong Hợp đồng thuê nhà số 187/HĐTN ngày 20 tháng 11 năm 2006.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Về án phí:

- Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng phải chịu 3.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi lại nhà cho thuê, 51.551.094 đồng án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà và 2.000.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ 2.000.000 đồng - tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006726 ngày 18 tháng 10 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Công ty Cổ phần Công nghệ phẩm Hải Phòng còn phải nộp tiếp 54.551.094 đồng (năm mươi tư triệu năm trăm năm mươi mốt nghìn không trăm chín mươi tư đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên Quản lý và Kinh doanh nhà Hải Phòng 24.496.000 đồng (hai mươi tư triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn đồng) - tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0007065 ngày 28 tháng 6 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

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, 7a 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:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Ngô Quyền;
- TAND quận Ngô Quyền;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Vũ Thị Bích Diệp