

Số: 42/2018/KDTM-PT

Ngày: 11/4/2018

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê tài sản*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Các Thẩm phán:

Bà Chu Thị Nga

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Ngô Thị Huyền Phương – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 126/2017/KTPT ngày 21/11/2017 về Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2017/KDTM - ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2018/QĐ – PT ngày 28 tháng 02 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2018/QĐ - PT ngày 13 tháng 3 năm 2018.

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T; Địa chỉ: 12-14 phố T, phường H, quận H, thành phố Hà Nội; người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Trọng T; Chức vụ: Giám đốc. người đại diện theo ủy quyền: Ông Chữ Đức N; Chức vụ: Phó Giám đốc (Theo Giấy ủy quyền số 818/UQ - TT ngày 30/12/2016 của Giám đốc Công ty).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Viết L - Luật sư, Văn phòng luật sư P, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ tổng hợp A;
Địa chỉ: số nhà 85 phố V, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội (theo GCNĐKKD thay đổi lần thứ 2 ngày 04/12/2017).

Đại diện theo pháp luật: Bà Đoàn Thị Mỹ C - Chủ tịch Hội đồng quản trị .

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Đình Đ; Trú tại: xóm T, thôn V, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2018.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Trung tâm kinh doanh Đ- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T; Địa chỉ: Tổ 7, thị trấn A, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Kim N– Giám đốc

4. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ tổng hợp A – là bị đơn.

5. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội kháng nghị theo quyết định kháng nghị phúc thẩm số 31/QĐKN - VKS - KDTM ngày 27/10/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Đại diện nguyên đơn - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T trình bày:**
Ngày 02/10/2013, Công ty TNHH một thành viên thương mại dịch vụ T (nay là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T - sau đây gọi tắt là nguyên đơn) ký hợp đồng thuê tài sản số 0210/2013/HĐTTS với Công ty Xây dựng thương mại và dịch vụ tổng hợp A (sau đây gọi tắt là bị đơn), theo đó, bị đơn thuê của nguyên đơn 01 gian ki ốt bán hàng có diện tích khoảng 14m² tại cửa hàng V, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội để kinh doanh. Thời hạn thuê là 01 năm, bắt đầu từ ngày 01/10/2013 đến hết ngày 30/9/2014, giá thuê 1.500.000đ/tháng.

Trước khi hết thời hạn hợp đồng, ngày 18/9/2014, hai bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng thuê tài sản số PL1-0210/2013/HĐTTS điều chỉnh gia hạn hợp đồng thêm 12 tháng, từ ngày 01/10/2014 đến hết ngày 30/9/2015, tiền thuê là 1.500.000đ/tháng.

Ngày 18/9/2015, hai bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng thuê tài sản số PL2 - 0210/2013/HĐTTS, gia hạn thời gian thuê ki ốt từ ngày 01/10/2015 đến ngày 30/9/2016, điều chỉnh gia hạn thực hiện hợp đồng thêm 12 tháng, bắt đầu từ ngày 01/10/2015 đến hết ngày 30/9/2016, tiền thuê là 1.600.000đ/tháng.

Do nguyên đơn có chủ trương không cho thuê ki ốt nữa, ngày 10/8/2016 và ngày 01/9/2016, nguyên đơn có thông báo số 507 và 549 gửi cho bà Đoàn Hà A là Giám đốc Công ty A yêu cầu bàn giao tài sản cho thuê theo hợp đồng vào ngày 30/9/2016.

Do thời hạn thuê đã hết và không trả tiền thuê hàng tháng cho nguyên đơn, ngày 17/10/2016, nguyên đơn đã làm việc với bà Đoàn Hà A yêu cầu trả tài sản cho thuê theo

hợp đồng. Ngày 07/12/2016, nguyên đơn có thông báo số 737 gửi bị đơn yêu cầu bàn giao tài sản cho thuê trước ngày 20/12/2016, nhưng đến nay bị đơn vẫn không trả lại ki ốt và tiền thuê.

- Ngày 17/7/2017, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc bị đơn trả lại 17,5 m² đất xây dựng ki ốt cho thuê diện tích 14m², nay là số 204 phố C, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Ngày 28/8/2017, nguyên đơn có đơn rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án:

- Buộc bị đơn trả ki ốt cho thuê diện tích 14m², nay là số 204 phố C, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

- Trả số tiền thuê từ ngày 01/10/2016 đến hết 31/7/2017 là 10 tháng x 1.600.000đ = 16.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền thuê từ ngày 01/10/2016 đến hết 31/8/2017 là 11 tháng x 1.600.000đ = 17.600.000đ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Phạm Viêt L: Thống nhất như ý kiến của đại diện nguyên đơn.

*** Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ tổng hợp A - bà Đoàn Hà A trình bày:** Năm 1993, do bà Đoàn Hà A là nhân viên Công ty thương nghiệp tổng hợp A nên được giao kinh doanh tại ki ốt số 7 Phố V, xã N đến khi nghỉ chế độ. Ngày 20/5/1998, Công ty thương nghiệp A có công văn số 01 gửi cửa hàng số 7 về việc sử dụng diện tích kinh doanh ổn định, lâu dài, bà Đoàn Hà A đã làm đơn xin ký hợp đồng thuê diện tích kinh doanh ổn định lâu dài và được Công ty thương nghiệp tổng hợp A chấp nhận. Theo hợp đồng thuê quầy diện tích bán hàng ký ngày 31/5/2000 giữa bà Đoàn Hà A và Công ty thương nghiệp tổng hợp A thì Công ty đồng ý cho bà Đoàn Hà A thuê quầy số 4 thuộc cửa hàng số 7 Phố V, xã N kể từ ngày 01/01/2000 đến hết ngày 31/12/2020.

Năm 2004, Công ty thương nghiệp tổng hợp A sáp nhập với Công ty thương mại dịch vụ T nay là Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T. Khi cổ phần hóa, bà Đoàn Hà A có nguyện vọng nghỉ chế độ hưu, nhưng Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T tìm mọi cách khó dễ và yêu cầu bà Đoàn Hà A phải ký biên bản bàn giao ki ốt nhưng bà Đoàn Hà A vẫn quản lý sử dụng kinh doanh đến nay.

Ngày 02/10/2013, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng thuê tài sản 0210/2013/HĐTTS, về việc: Thuê ki ốt tại cửa hàng V, xã N, huyện Đ và sau này ký các phụ lục của hợp đồng năm 2014, 2015.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn thấy nguyên đơn không thực hiện đúng thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng “Đảm bảo tính pháp lý về quyền quản lý

và sử dụng hợp pháp của khu vực thuê”, nhiều lần bị đơn yêu cầu nhưng nguyên đơn không thực hiện nên ngày 20/10/2015, bị đơn có văn bản gửi nguyên đơn xin ngừng hợp đồng thuê từ ngày 31/10/2015. Công ty thương nghiệp tổng hợp A gửi công văn này qua đường bưu điện.

Bị đơn có quan điểm: Hợp đồng thuê tài sản giữa bị đơn và nguyên đơn đã chấm dứt từ ngày 31/10/2015, do nguyên đơn không thực hiện đúng thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 của hợp đồng “Đảm bảo tính pháp lý về quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của khu vực thuê” cho bị đơn nên bị đơn không nhất trí trả số tiền thuê từ tháng 10/2016 đến hết tháng 08/2017 là 11 tháng $\times 1.600.000đ = 17.600.000đ$, vì bị đơn đã có văn bản gửi nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu nếu nguyên đơn đòi trả ki ốt thì phải chứng minh được quyền sở hữu ki ốt của mình và bồi thường cho bị đơn các khoản tiền, gồm: Tiền đóng góp phúc lợi xã hội cho địa phương và các đoàn thể; tiền nộp thuế cho nhà nước; công quản lý, tôn tạo sửa chữa ki ốt và tiền trả lãi vay Ngân hàng để chi trả các khoản tiền trên. Tổng cộng $55.000.000đ/tháng \times 23 tháng = 1.265.000.000đ$.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Trung tâm kinh doanh tổng hợp A do bà Lê Thị N đại diện:** Có ý kiến và quan điểm như nguyên đơn.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22 ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Buộc bị đơn trả nguyên đơn ki ốt cho thuê diện tích $14m^2$, nay là số 204 phố C, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo hợp đồng thuê tài sản số 0210/2013/HĐTTS ngày 02/10/2003 và phụ lục hợp đồng thuê tài sản số PL2-0210/2013/HĐTTS ngày 18/9/2015.
- Buộc bị đơn trả tiền thuê ki ốt cho nguyên đơn từ ngày 01/10/2016 đến hết 31/8/2017 là 11 tháng $\times 1.600.000đ = 17.600.000đ$.
- Bác yêu cầu của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả các khoản tiền đóng góp phúc lợi xã hội cho địa phương và các đoàn thể; tiền nộp thuế cho nhà nước; công quản lý, tôn tạo sửa chữa ki ốt và tiền trả lãi vay Ngân hàng.
- Đối với yêu cầu trả lại quyền quản lý sử dụng đất: nguyên đơn xin rút yêu cầu. Vì vậy, Tòa án không xem xét giải quyết.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 11/10/2017, bà Đoàn Hà A đại diện theo pháp luật kháng cáo bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22 ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đ với nội dung: Việc Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn trả nguyên đơn ki ốt cho thuê $14m^2$ là không

đúng. Bị đơn đã chấm dứt sử dụng kiốt từ ngày 30/11/2015 và đã di chuyển đến trụ sở mới không còn giữ tài sản nên không còn để bàn giao. Không nhất trí trả tiền cho nguyên đơn 17.600.000đ vì nguyên đơn đã không thực hiện đúng hợp đồng đã ký chưa cung cấp cho bên thuê giấy tờ đảm bảo tính pháp lý về quyền quản lý và sử dụng hợp pháp khu vực thuê. Nguyên đơn phải hoàn trả bị đơn số tiền 10 tháng thuê kiốt đã thanh toán trước mà bị đơn không sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn trình bày bổ sung cho rằng nếu phải trả tiền cho nguyên đơn thì chỉ trả 3 tháng theo Điều 9 của Hợp đồng.

Ngày 27/10/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có kháng nghị số 31/QĐKN-VKS-KDTM, kháng nghị một phần bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nêu trên với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đã có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật và giải quyết yêu cầu của bị đơn.

Ngày 18/01/2017, bà Đoàn Hà A xuất trình tại cấp phúc thẩm Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh - đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 04/12/2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại và Dịch vụ tổng hợp A, theo đó đại diện theo pháp luật của Công ty là bà Đoàn Thị Mỹ C – Chủ tịch Hội đồng quản trị (Đăng ký thay đổi sau khi xét xử sơ thẩm).

Tại cấp phúc thẩm, bà Đoàn Thị Mỹ C thừa nhận Công ty A hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 ngày 04/12/2017 và thừa nhận nội dung mà bà Đoàn Hà A đã khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Phạm Viết L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm: Hợp đồng thuê tài sản giữa 2 bên chấm dứt do hết thời hạn của hợp đồng, không phải do một bên vi phạm hợp đồng và chấm dứt hợp đồng trước thời hạn nên không thể áp dụng Điều 9 của Hợp đồng thuê tài sản là bồi thường 3 tháng tiền thuê. Khi hết thời hạn hợp đồng, phía bị đơn không bàn giao kiốt cho nguyên đơn, mặc dù khi thuê 2 bên đã có biên bản bàn giao kiốt. Nguyên đơn chưa nhận được một văn bản thông báo nào của bị đơn về việc chấm dứt hợp đồng, bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu chứng minh đã gửi cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng đã không sử dụng kiốt nữa là không đúng, thời điểm cấp sơ thẩm đi thẩm định thì bị đơn vẫn kinh doanh tại địa chỉ kiốt này. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền 10 tháng là có căn cứ theo Điều 485 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có quan điểm:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Về kháng cáo của bị đơn: Việc ký kết hợp đồng thuê tài sản giữa 2 Công ty là tự nguyện, thỏa thuận không bị ép buộc, lừa dối, đúng qui định của pháp luật nên có hiệu lực giữa các bên. Bị đơn cho rằng đã gửi Công văn 19 ngày 06/11/2015 cho nguyên đơn qua đường bưu điện để chấm dứt hợp đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh đã giao kiốt trả nguyên đơn. Nguyên đơn đã nhiều lần có công văn yêu cầu nguyên đơn bàn giao kiốt nhưng nguyên đơn không bàn giao khi hết hạn hợp đồng thuê, bị đơn đã vi phạm Điều 13 của Hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát sửa án sơ thẩm và giành quyền khởi kiện cho bị đơn về yêu cầu buộc nguyên đơn trả tiền đóng góp phúc lợi xã hội, tiền nộp thuế, tôn tạo, sửa chữa...

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ. Tòa án triệu tập họp lần thứ 2 đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trung tâm kinh doanh A, bà Lê Kim N đại diện theo pháp luật của Trung tâm có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Bị đơn kháng cáo không nhất trí trả tiền thuê từ ngày 01/10/2016 đến hết 31/8/2017 là 11 tháng x 1.600.000đ = 17.600.000đ. Do nguyên đơn chưa cung cấp cho bên thuê giấy tờ đảm bảo tính pháp lý về quyền quản lý và sử dụng hợp pháp khu vực thuê nên bị đơn đã chấm dứt quản lý sử dụng kiốt từ 30/11/2015 nên nguyên đơn phải hoàn trả bị đơn số tiền 10 tháng thuê kiốt đã thanh toán trước mà bị đơn không sử dụng; Tòa án buộc bị đơn trả nguyên đơn kiốt 14m² tại 204 phố C, huyện Đ, thực tế bị đơn đã chuyển khỏi địa chỉ kiốt thuê của nguyên đơn từ 30/11/2015 không còn ở đó, không quản lý tài sản nên không thể bàn giao được.

Căn cứ tài liệu, hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thuê tài sản số 0210/2013/HĐTTS về việc: thuê kiốt tại cửa hàng V, xã N, huyện Đ, để sử dụng vào mục đích kinh doanh; Thời hạn thuê là 01 năm, bắt đầu từ ngày 01/10/2013 đến hết ngày 30/9/2014. Trước khi hợp đồng hết hạn, hai bên tiếp tục ký 2 phụ lục để gia hạn hợp đồng và điều chỉnh

giá thuê (phụ lục 1 ký ngày 18/9/2014; phụ lục 2 ký ngày 18/9/2015), theo phụ lục ký lần 2 ngày 18/9/2015, giá thuê: 1.600.000đ/tháng (thời hạn thuê từ 01/10/2015 đến 30/9/2016).

Quá trình thực hiện hợp đồng và phụ lục hợp đồng, bị đơn vẫn thanh toán tiền thuê như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng ngày 06/11/2015, đã có công văn số 19 về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê gửi cho nguyên đơn qua đường bưu điện. Về phía nguyên đơn trình bày không nhận được công văn số 19 ngày 06/11/2015 của bị đơn và cung cấp Sổ Công văn đến năm 2015 cho Tòa án, thể hiện không có văn bản đến của bị đơn. Do không có chủ trương cho thuê nữa nên trước khi phụ lục 2 hết hạn, nguyên đơn đã gửi cho bị đơn công văn số 507 ngày 10/8/2016 thông báo về việc không tiếp tục cho bị đơn thuê ki ốt và đề nghị bàn giao lại ki ốt vào ngày 30/9/2016. Do bị đơn không có phản hồi nên nguyên đơn có các công văn số 549 ngày 01/9/2016 và 737 ngày 07/12/2016 với nội dung yêu cầu bị đơn bàn giao ki ốt do hợp đồng hết hạn.

Như vậy, ngoài lời khai của bị đơn cho rằng đã chuyển khỏi địa chỉ kinh doanh và đã thông báo cho nguyên đơn bằng văn bản về việc chấm dứt hợp đồng thuê, bị đơn không có tài liệu chứng minh được việc đã gửi văn bản thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng cho nguyên đơn qua đường bưu điện. Theo quy định tại Điều 13 Hợp đồng thì: *các thông báo bằng văn bản gửi theo hợp đồng được xem là đã gửi ... nếu được chuyển tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm đến khu vực thuê hoặc địa chỉ văn phòng theo hợp đồng; sau 15 ngày nhận thông báo nếu bên nhận thông báo không có ý kiến gì thì mặc nhiên coi như bên nhận thông báo đã chấp nhận.* Vì vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét việc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê ki ốt của bị đơn là phù hợp quy định tại Điều 9, Điều 13 Hợp đồng đã ký.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 424 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng dân sự chấm dứt trong trường hợp sau: “Hợp đồng đã được hoàn thành ...” . Tại mục 2.3 Điều 2 của Hợp đồng về Thời hạn thuê: *trước khi thời hạn thuê kết thúc 2 tháng, nếu bên B còn có nhu cầu thuê và bên A còn có nhu cầu cho thuê thì bên A ưu tiên cho bên B ký hợp đồng thuê.* Theo lời khai của đại diện của nguyên đơn và tài liệu có trong hồ sơ thì nguyên đơn không có nhu cầu cho thuê nữa, do đó đã có nhiều thông báo yêu cầu bị đơn trả lại ki ốt trước khi hết thời hạn thuê 2 tháng nhưng bị đơn không trả. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng thuê ki ốt giữa 2 công ty đã chấm dứt, việc nguyên đơn không còn nhu cầu cho thuê và đã thông báo cho bị đơn trước khi hết thời hạn thuê là đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Theo quy định Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005 - Trả lại tài sản thuê: *“Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê và trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại; bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thỏa thuận”.*

Bị đơn cho rằng đã chuyển khỏi địa chỉ thuê kiốt, không còn ở đó, không giữ tài sản nên không bàn giao được. Xét thấy, khi nguyên đơn cho bị đơn thuê kiốt 2 bên có ký hợp đồng, có biên bản bàn giao tài sản ngày 30/9/2013, theo đó nguyên đơn bàn giao kiốt 14m² tại Cửa hàng V, Xã V, Huyện Đ cho bị đơn, tại biên bản bàn giao tài sản đại diện 2 Công ty có ký nhận. Tại mục 7.7 Điều 7 của Hợp đồng thuê tài sản cũng có qui định: *Bên B có trách nhiệm bàn giao lại khu vực thuê cho bên A....khi hết thời hạn thuê hoặc chấm dứt hợp đồng.* Như vậy, khi thời hạn thuê đã hết, 2 bên đã chấm dứt hợp đồng thuê kiốt, nguyên đơn nhiều lần có văn bản yêu cầu mà bị đơn không bàn giao kiốt cho nguyên đơn là vi phạm hợp đồng.

Như vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại kiốt đã thuê và trả tiền thuê cho nguyên đơn từ ngày 01/10/2016 đến hết 31/8/2017 là 11 tháng x 1.600.000đ = 17.600.000đ là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo qui định tại Khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2017, bị đơn mới đưa ra yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả các khoản tiền đóng góp phúc lợi xã hội cho địa phương và các đoàn thể, tiền nộp thuế cho Nhà nước, công quản lý, tôn tạo sửa chữa kiốt và tiền trả lãi vay ngân hàng tổng cộng 1.265.000.000đ. Yêu cầu này được xác định là yêu cầu bù trừ nghĩa vụ với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có căn cứ xem xét là yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, bị đơn không có yêu cầu phản tố, lời khai cũng như các biên bản làm việc của bị đơn cũng không có các yêu cầu thanh toán các khoản tiền trên. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết yêu cầu của bị đơn khi chưa thụ lý giải quyết và tuyên bác yêu cầu của bị đơn là không phù hợp với qui định pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, sửa bản án sơ thẩm. Giành quyền khởi kiện cho bị đơn bằng vụ án khác về yêu cầu buộc nguyên đơn trả tiền đóng góp phúc lợi xã hội, tiền nộp thuế, tôn tạo, sửa chữa...tổng số tiền 1.265.000.000 đồng mà bị đơn đề nghị tại phiên tòa sơ thẩm.

- Đối với yêu cầu trả lại quyền quản lý sử dụng đất, nguyên đơn xin rút yêu cầu, cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết yêu cầu này là chưa đúng qui định pháp luật.

- Về căn cứ áp dụng pháp luật: cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là chưa chính xác cần áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán là 3.000.000đ, án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 6.000.000đ tiền án phí sơ thẩm là không đúng qui định

tại Nghị quyết 326 của Quốc hội. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 22/2017/KDTM - ST ngày 28 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận huyện Đ. **Cụ thể:**

Áp dụng các Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 38, các Điều 147, 148; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 424, Điều 490 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Xây dựng thương mại và dịch vụ tổng hợp A.

2. Đình chỉ yêu cầu trả lại quyền quản lý sử dụng đất của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T đối với Công ty Xây dựng thương mại và dịch vụ tổng hợp A.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Thương mại, Dịch vụ T.

- Buộc Công ty Xây dựng thương mại và dịch vụ tổng hợp A trả Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T ki ốt cho thuê diện tích 14m², nay là số 204 phố C, xã N, huyện Đ, thành phố Hà Nội theo hợp đồng thuê tài sản số 0210/2013/HĐTTS ngày 02/10/2003 và phụ lục hợp đồng thuê tài sản số PL1-0210/2013/HĐTTS ngày 18/9/2014; PL2-0210/2013/HĐTTS ngày 18/9/2015.

- Buộc Công ty Xây dựng thương mại và dịch vụ tổng hợp A trả tiền thuê ki ốt cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T từ ngày 01/10/2016 đến hết 31/8/2017 là 11 tháng x 1.600.000đ = 17.600.000đ (Mười bảy triệu, sáu trăm ngàn đồng).

4. Giành quyền khởi kiện cho bị đơn bằng vụ án khác về yêu cầu buộc nguyên đơn trả tiền đóng góp phúc lợi xã hội, tiền nộp thuế, tôn tạo, sửa chữa...tổng số tiền 1.265.000.000 đồng mà bị đơn đề nghị tại phiên tòa sơ thẩm.

5. Về án phí:

- Công ty Xây dựng thương mại và dịch vụ tổng hợp A phải chịu 3.000.000đ tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000đ án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Đối trừ số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty Xây dựng Thương mại và Dịch vụ tổng hợp Huyện Đ đã nộp theo biên lai số AB/2015/0000854 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Đ, còn phải nộp 3.000.000đ.

- Hoàn trả Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ T số tiền 4.837.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số AB/2015/0000351 ngày 25/4/2017 và biên lai thu số AB/2015/0000655 ngày 03/8/2017 của Chi cục Thi hành án huyện Đ.

6. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo qui định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6; 7; 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án phúc thẩm ngày 11/4/2018.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND huyện Đ;
- Chi Cục THA huyện Đ;
- Lưu hs vụ án.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy