

Bản án số: **133/2019/KDTM-PT**
Ngày 31/10/2019
V/v “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê
tài sản*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Thị Huyền Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 31/10/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại, thụ lý số 112/2019/TLPT-KDTM ngày 03/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc “*Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 388/2019/QĐ-PT ngày 04/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần L

Địa chỉ: đường B, phường N, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông C; Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H, sinh năm 1979. Địa chỉ: phường M, quận H, thành phố Hà Nội; *có mặt*

- Bị đơn: Công ty cổ phần S

Địa chỉ: đường K, phường K, quận T, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông V; chức vụ: Giám đốc; *có mặt*

-Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà T, Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; *có mặt*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần L (sau đây viết tắt là: Công ty L) có ký hợp đồng ngày 01/7/2015 và phụ lục hợp đồng số 179A PLHD/CTCPL ngày 01/7/2016 với Công ty cổ phần S (sau đây viết tắt là: Công ty S) về việc cho thuê tài sản cố định là kho T tại địa chỉ: Thôn A1, xã A2, huyện H, thành phố Hà Nội; hợp đồng và phụ lục đã hết hạn vào ngày 31/12/2016.

Theo nội dung hợp đồng và phụ lục, Công ty S không được tự ý đầu tư, cải tạo, coi nói làm biến dạng tài sản khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Công ty L nhưng thực tế Công ty S đã tự ý coi nói làm 01 nhà xưởng, 01 trạm biến áp... mà chưa xin ý kiến Công ty L.

Từ ngày 01/01/2017, do nhu cầu sản xuất kinh doanh nên Công ty L không ký tiếp hợp đồng cho Công ty S thuê nữa. Công ty L đã gửi các thông báo số 32, 49, 64,150,154,157, 139/TB-L về việc đề nghị Công ty S trả lại tài sản, mặt bằng.

Nhưng đến nay, Công ty S vẫn đang cố tình không trả và đang sử dụng, chiếm dụng bất hợp pháp mặt bằng và tài sản của Công ty L; việc làm này là trái pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản, quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty L.

Công ty L yêu cầu như sau:

- Buộc Công ty S, địa chỉ: K, quận T, thành phố Hà Nội (do ông V; chức vụ: Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật) di dời toàn bộ tài sản đã xây dựng trên thửa đất thuê của Công ty L tại địa chỉ: Thôn A1, xã A2, huyện H, thành phố Hà Nội (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM654862 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/7/2008 cho Công ty L) bàn giao lại toàn bộ tài sản nhà kho và mặt bằng cho Công ty L.

- Buộc Công ty S trả tiền mặt bằng và các khoản tiền khác trong thời gian chiếm dụng bất hợp pháp tài sản của Công ty L kể từ ngày 01/01/2017 tạm tính đến ngày 20/6/2018 là tiền sử dụng mặt bằng, tài sản trong thời gian chiếm dụng: 355.600.000 đồng

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông H tự nguyện xin rút yêu cầu về khoản tiền thuế sử dụng đất, tiền khấu hao tài sản.

Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Đầu năm 2009, do Công ty S có nhu cầu sản xuất và kinh doanh và được biết Công ty L có mặt bằng cho thuê. Sau khi trao đổi, hai bên thống nhất ký 01 hợp đồng thuê tài sản với thời gian 03 năm. Tiếp đó, do các cơ quan ban ngành yêu cầu phải có hợp đồng tối thiểu 05 năm thì mới hợp lệ cho việc đầu tư nhà xưởng, trạm biến áp, nên Công ty L đồng ý ký tiếp cho Công ty S 01 hợp đồng thuê tài sản với thời gian 05 năm.

Hai bên không có thỏa thuận với nhau về việc bên thuê đất là Công ty S xây dựng và lắp đặt các tài sản gắn liền trên diện tích đất thuê của Công ty L. Tuy nhiên, việc đầu tư xây dựng của bên thuê đất diễn ra trong gần một năm, Công ty L hoàn toàn biết và ủng hộ.

Theo Hợp đồng kinh tế thuê tài sản cổ định ngày 01/7/2015 và Phụ lục hợp đồng thuê tài sản ngày 01/7/2016 giữa Công ty L và Công ty S thì thời hạn thuê đất đến hết ngày 31/12/2016 và hợp đồng đương nhiên được thanh lý.

Đến thời hạn hết hợp đồng, Công ty L có công văn yêu cầu Công ty S chuyển đi để thanh lý tài sản trên đất nhưng do Công ty S có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nên đã gửi nhiều văn bản đề nghị Công ty L tiếp tục cho thuê mặt bằng nhưng đến nay Công ty S không nhận được văn bản phản hồi của Công ty L về việc có tiếp tục cho Công ty S thuê mặt bằng nữa hay không. Từ đó đến nay, Công ty S vẫn quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích trước đây đã thuê của Công ty L do hiện nay Công ty S vẫn chưa tìm được địa điểm phù hợp cho sản xuất kinh doanh của Công ty.

Nay Công ty L khởi kiện, Công ty S có ý kiến như sau:

- Đề nghị được thuê tiếp mặt bằng vì hiện nay Công ty L chưa có kế hoạch đối với việc sử dụng đất và Công ty S đã đầu tư lớn các tài sản trên đất thuê.

- Nếu Công ty L không đồng ý với phương án trên thì Công ty S tự nguyện tháo Khu nhà xưởng công nghiệp và Trạm điện do Công ty S lắp đặt và đề nghị Công ty L hỗ trợ tài chính trong việc tháo dỡ, di dời; còn lại các tài sản khác do Công ty S phát triển, đề nghị Công ty L thanh toán giá trị. Thời gian di chuyển tài sản và trả mặt bằng tối thiểu là 01 năm.

- Công ty S không đồng ý trả tiền sử dụng mặt bằng, tài sản trên đất thuê và các khoản tiền khác tính từ ngày 01/01/2017 đến nay vì lý do: Không có cơ

sở để tính toán và thanh toán số tiền đó và 1/3 tài sản cho thuê đã bị hư hỏng, không sử dụng được từ năm 2015.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội đã xử:

- Áp dụng các Điều: 30, 35 và 40 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các điều: 357, 468, 472, 473, 474, 481, 482 Bộ luật Dân sự 2015;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần L.

- Buộc Công ty cổ phần S phải trả lại cho Công ty cổ phần L tài sản thuê gồm 07 gian nhà kho; khu nhà cấp 4 và toàn bộ khu vực xung quanh kho trên diện tích đất 2.850,8m² tại thửa đất không có số, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất: Thôn A1, xã A2, huyện H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 654862 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/7/2008 đứng tên Công ty cổ phần L.

- Buộc Công ty cổ phần S phải tháo dỡ, di dời các tài sản đã xây dựng trên đất và tài sản thuê gồm: 01 trạm biến áp; 01 nhà xưởng công nghiệp (khung thép mái tôn) có diện tích 454m², 01 nhà cấp 4 mái tôn (phòng bảo vệ) diện tích 8,5m², 01 nhà cấp 4 mái tôn (phòng làm việc) diện tích 30m², 01 lán tôn (nhà để xe) diện tích 43m², lán tôn (phía sau khu nhà xưởng công nghiệp) diện tích 27,5m²; 03 nhà khung sắt, mái tôn, vách tôn có tổng diện tích 413,5m². (Có sơ đồ tài sản gắn liền với đất kèm theo).

- Buộc Công ty cổ phần S phải thanh toán số tiền thuê tài sản từ ngày 01/01/2017 đến ngày 20/6/2019 là: 355.600.000đ (ba trăm năm mươi năm triệu sáu trăm nghìn đồng) cho Công ty cổ phần L.

- Kể từ ngày 21/6/2019, Công ty cổ phần S phải tiếp tục chịu tiền thuê tài sản của Công ty cổ phần L là 12.000.000đ/tháng tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015

2. Đình chỉ yêu cầu của Công ty cổ phần L về khoản tiền thuế sử dụng đất, tiền khấu hao tài sản và tiền lãi.

3. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty S kháng cáo với các nội dung sau: Không đồng ý trả 355.600.000 đồng do tài sản thuê là nhà A3 và 7 gian nhà kho bị hỏng, không sử dụng được. Đề nghị nguyên đơn tiếp tục ký hợp đồng cho thuê. Nếu phải di dời thì đề nghị nguyên đơn hỗ trợ 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay: Công ty L và công ty S không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, nhưng đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

- Công ty S đồng ý trả lại toàn bộ khối tài sản thuê cho nguyên đơn và tự nguyện di dời những vật dụng, công trình mà công ty S xây dựng trên diện tích đất thuê.

- Công ty L đồng ý cho công ty S thanh toán số tiền thuê khối tài sản trên từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/10/2019 là 272.000.000 đồng

- Về án phí, mỗi bên tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

- Ngoài ra, Công ty L và Công ty S không có yêu cầu, đề nghị gì khác

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận về cách giải quyết toàn bộ vụ án. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của Công ty S được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa Công ty L và Công ty S phát sinh từ hợp đồng cho thuê tài sản được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản là đúng pháp luật.

- Về thẩm quyền giải quyết: Nơi thực hiện hợp đồng có tranh chấp thuộc huyện H, thành phố Hà Nội. Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà

Nội thụ lý, giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 30; Điều 35 và Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] - Về nội dung:

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị Tòa án công nhận những nội dung thỏa thuận như sau:

-Công ty S đồng ý trả lại toàn bộ khối tài sản thuê cho nguyên đơn và tự nguyện di dời những vật dụng, công trình mà công ty S xây dựng trên diện tích đất thuê.

-Công ty L đồng ý cho công ty S thanh toán số tiền thuê khối tài sản trên từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/10/2019 là 272.000.000 đồng

-Về án phí, mỗi bên tự nguyện chịu $\frac{1}{2}$ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm

-Ngoài ra, Công ty L và Công ty S không có yêu cầu, đề nghị gì khác

Hội đồng xét xử nhận thấy: Các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, nên chấp nhận sửa án sơ thẩm và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những nhận định trên.

Căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng các điều 30; 37; 38; 148; 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Áp dụng các điều 305, 480, 481, 482, 489, 490 của Bộ luật Dân sự năm 2005

Áp dụng Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Áp dụng 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.

1. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2019/KDTM-ST ngày 20/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

-Công ty cổ phần S trả lại toàn bộ khối tài sản thuê gồm 07 gian nhà kho; khu nhà cấp 4 và toàn bộ khu vực xung quanh kho trên diện tích đất 2.850,8m² tại thửa đất không có số, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất: Thôn A1, xã A2, huyện H, thành phố Hà Nội theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM

654862 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/7/2008 đứng tên Công ty cổ phần L cho nguyên đơn

- Công ty cổ phần S tự nguyện di dời những vật dụng, công trình mà Công ty cổ phần S xây dựng trên diện tích đất thuê, bao gồm: 01 trạm biến áp; 01 nhà xưởng công nghiệp (khung thép mái tôn) có diện tích 454m², 01 nhà cấp 4 mái tôn (phòng bảo vệ) diện tích 8,5m², 01 nhà cấp 4 mái tôn (phòng làm việc) diện tích 30m², 01 lán tôn (nhà để xe) diện tích 43m², lán tôn (phía sau khu nhà xưởng công nghiệp) diện tích 27,5m²; 03 nhà khung sắt, mái tôn, vách tôn có tổng diện tích 413,5m². *(Có sơ đồ tài sản gắn liền với đất kèm theo).*

- Công ty cổ phần S phải thanh toán số tiền thuê tài sản từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/10/2019 là: **272.000.000 đồng** (hai trăm bảy mươi hai triệu đồng) cho Công ty cổ phần L.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành) cho đến khi thi hành xong khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành 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 quy định của Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí sơ thẩm:

Công ty cổ phần L phải chịu 6.800.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Đối trừ vào 15.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm mà Công ty cổ phần L đã nộp theo biên lai thu số 0008664 ngày 26/02/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, nên được hoàn lại 8.200.000 đồng.

Công ty cổ phần S phải chịu 6.800.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm:

Công ty cổ phần S phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm (đã nộp) theo biên lai số 9009 ngày 08/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, nên còn phải nộp tiếp 1.700.000 đồng.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- Chi Cục THADS huyện Hoài Đức, tp Hà Nội;
- TAND huyện Hoài Đức, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

Thâm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thái Sơn