

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

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

Bản án số: 06/2020/KDTM-PT
Ngày 16-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán:

Ông Dương Văn Chính

Bà Đặng Hồ Điệp

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

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

Trong các ngày 15 tháng 5 năm 2020 và ngày 16 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2019/TLPT-KDTM ngày 30 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD (viết tắt là Công ty XD); địa chỉ trụ sở: Số 66 đường TKD, phường MT, quận NQ, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1973; nơi cư trú: Số 108/17 đường DD, quận LC, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền số 188/UQ-GĐ ngày 15/5/2020); có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH BP (viết tắt là Công ty BP); địa chỉ trụ sở: Số 596 đường HV (số cũ Km7 + 700 đường 5 cũ), phường HV, quận HB, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Đức A - Giám đốc Công ty, là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Thanh V - Luật sư của Văn phòng Luật sư V.Mác & Cộng sự thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH sản xuất và dịch vụ TV (viết tắt là Công ty TV); Địa chỉ trụ sở: Số 73 góc 2 đường LTK, phường QT, quận HB, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người giám định:* Công ty Cổ phần Giám định - Thương mại BL (viết tắt là Công ty Giám định BL); địa chỉ: Số 19 LTT, phường MC, quận NQ, thành phố Hải Phòng. *Người đại diện hợp pháp:* Ông Nguyễn Văn K; chức vụ Giám đốc Công ty, là người đại diện theo pháp luật; có mặt

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH BP, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD tiền thân là Công ty Vận tải và cung ứng XD đường biển trực thuộc Tổng Công ty Hàng Hải Việt Nam. Theo Quyết định của Bộ trưởng Bộ giao thông vận tải số 539/2002/QĐ-BGTVT ngày 01/3/2002 Công ty Vận tải và Cung ứng XD đường biển được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD (viết tắt là Công ty XD). Công ty XD là chủ sử dụng của mảnh đất có diện tích 2.713,5 m² được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 22/7/2011 với thời hạn sử dụng là 40 năm kể từ ngày 07/01/1995 tại địa chỉ: Số 596 đường HV (số cũ Km số 7.5 đường 5 cũ), phường HV, quận HB, thành phố Hải Phòng.

Trong thời hạn sử dụng đất Công ty XD (bên A) có ký Hợp đồng thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 với Công ty TNHH BP (bên B). Nội dung hợp đồng là cho Công ty BP thuê diện tích kho 02 gian, tại căn nhà 05 gian; diện tích bãi 964 m² với mục đích sử dụng đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất tôn mạ màu, gia công cơ khí, kho chứa hàng kim khí, thiết bị máy móc... Thời gian thuê kho bãi tính từ ngày 01/11/2005, hiệu lực hợp đồng thuê kho bãi tính theo thời gian giấy quyền sử dụng đất của bên A (đến năm 2035), mười năm bên A gia hạn thời gian sử dụng cho bên B bằng phụ lục hợp đồng (viết tắt là HĐ); giá thuê kho, bãi là 6.865.760 đồng/tháng. Thu tiền thuê kho bãi 1 tháng/lần vào ngày 01 đến ngày 05 đầu tháng. Hợp đồng sẽ điều chỉnh giá bằng PLHĐ khi giá thuê đất của nhà nước có thay đổi. Tại nội dung HĐ quy định nguyên đơn được đơn phương chấm dứt

HĐ khi bên B nộp tiền cho bên A chậm so với quy định. Thỏa thuận về tranh chấp HĐ, trong thời gian thực hiện HĐ nếu có thay đổi về thời gian thuê thì hai bên phải thông báo cho nhau trước 01 năm. Nếu bên A có dự án lớn, cần lấy lại kho, bãi thì bên A phải bàn bạc với bên B làm các thủ tục tiếp theo để bồi thường, trừ thời gian khấu hao, vật kiến trúc giá trị còn lại có thể mang đi được, giá trị vật kiến trúc còn lại không mang đi được, hỗ trợ tiền di dời, thì hai bên thành lập đoàn và mời 01 thẩm định của Sở xây dựng đánh giá tài sản theo giá trị tại thời điểm đó để đưa ra mức bồi thường.

Quá trình thực hiện HĐ: Ngày 25/7/2011 Công ty XD đã gửi công văn số 423/CV về việc thanh lý HĐ thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005. Thời gian bàn giao mặt bằng là ngày 01/8/2012, tuy nhiên hai bên không thống nhất được việc thanh lý HĐ. Tiếp tục ngày 17/9/2012, Công ty ứng XD đã gửi công văn số 204/CV về việc thanh lý HĐ thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 và bàn giao mặt bằng, thanh toán tiền thuê kho bãi đủ và đúng hạn. Do hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty XD gặp nhiều khó khăn dẫn đến thu nhập của cán bộ công nhân viên thấp. Để tạo công ăn việc làm và nâng cao thu nhập cho người lao động, Công ty XD phải mở rộng sản xuất là đầu tư xây dựng cửa hàng XD Quỳnh Cư và yêu cầu Công ty BP bàn giao mặt bằng. Sau nhiều lần thương lượng và thỏa thuận Công ty BP đòi giá đền bù quá cao không đúng thực tế đầu tư. Vì vậy Công ty XD phải khởi kiện ra Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố Hải Phòng.

Những căn cứ Công ty XD yêu cầu chấm dứt HĐ thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 và thanh toán số tiền còn nợ: Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty BP liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê vi phạm điểm 2.5 Điều 2 của hợp đồng; đã hết thời hạn 10 năm kể từ ngày 01/11/2005 Công ty XD không ký gia hạn thời gian sử dụng cho Công ty BP bằng PLHĐ vi phạm Điều 1 của HĐ; Công ty có dự án lớn cần mở rộng sản xuất và phải lấy lại kho và bãi nên đã thực hiện đúng quy định tại điểm 5.6, Điều 5 của HĐ, ngày 11/8/2018 Công ty tiếp tục có công văn số 203/CV đề nghị Công ty BP bàn giao mặt bằng. Không những không thực hiện bàn giao lại kho, mà xưởng ngày 24/7/2018 Công ty BP lại ký HĐ cho thuê xưởng sản xuất với Công ty TV với thời hạn thuê là 02 năm mà không hỏi ý kiến của chủ tài sản, vi phạm nghĩa vụ của bên thuê tài sản theo luật định. Từ những căn cứ trên Công ty XD yêu cầu chấm dứt Hợp đồng (viết tắt là CDHĐ) thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005. Đối với yêu cầu thanh toán số tiền thuê kho bãi của Công ty BP còn nợ là 39.000.000 đồng, Công ty XD xin rút yêu cầu này và sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý hỗ trợ cho Công ty BP theo Chứng thư giám định số 085/N/072019 ngày 10/9/2019 với số tiền là 996.231.000 đồng và hỗ trợ 06 tháng tiền thuê chỗ khác cho Công ty BP mỗi tháng là 20.000.000 đồng, tương ứng là 120.000.000 đồng.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thực hiện HĐ thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005, sau khi ký kết HĐ Công ty BP đã san lấp, xây dựng nhà xưởng, đầu tư máy móc thiết bị để phục vụ sản xuất. Công ty BP đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo HĐ đã ký. Đến ngày 16/7/2011 Công ty XD có Công văn gửi Công ty BP thông báo về việc tăng giá thuê kho bãi lên 15.368.000 đồng/tháng chưa có VAT mà không có sự bàn bạc thống nhất nào, nên Công ty XD vi phạm điểm 2.4 Điều 2 của HĐ. Công ty BP không đồng ý với việc tăng giá thuê vô lý như trên, tuy nhiên với thiện chí tiếp tục được hợp tác lâu dài Công ty BP đã có công văn phản hồi tới bên cho thuê chỉ đồng ý tăng giá thuê nhà xưởng theo đơn giá mới là 11.816.908 đồng/tháng chưa có VAT và chủ động thanh toán 13.000.000 đồng/tháng bao gồm cả VAT từ ngày 01/01/2011. Tuy nhiên từ tháng 01 đến tháng 09/2012 Công ty BP đã thanh toán đầy đủ nhưng phía Công ty XD không xuất hóa đơn tài chính theo quy định dẫn đến việc khoản tiền đã thanh toán trên Công ty BP phải chịu 25% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong quý 4 năm 2012. Ngày 14/01/2014 Công ty BP và Công ty XD đã tổ chức họp và đi đến thống nhất đơn giá cho thuê kho bãi được tính từ tháng 01/2011 là 13.000.000 đồng/tháng; công nợ và chứng từ sẽ giao cho hai phòng kế toán của hai bên hoàn tất. Công ty BP khẳng định không còn nợ tiền thuê của Công ty XD.

Về yêu cầu hủy HĐ thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 Công ty BP không đồng ý với yêu cầu này và vẫn có nhu cầu sử dụng mặt bằng theo HĐ thuê đã ký vì trong quá trình thực hiện HĐ thuê Công ty luôn thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, không có bất kỳ một vi phạm nào. Việc yêu cầu hủy HĐ là hành vi đơn phương chấm dứt HĐ trái pháp luật và vi phạm các thỏa thuận quy định tại điểm 5.5 và 5.6 Điều 5 của HĐ gây thiệt hại rất lớn cho Công ty BP. Nếu Công ty XD không rút đơn khởi kiện hoặc không thỏa thuận về việc bồi thường thiệt hại, đề nghị Tòa án buộc Công ty XD bồi thường thiệt hại cho Công ty BP cụ thể: Từ tháng 8/2002 khi các bên ký kết HĐ thuê mặt bằng số 284/HĐTMB sau này là HĐ thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005. Công ty BP đã đầu tư một khoản tiền rất lớn để san lấp, xây dựng nhà xưởng trên diện tích 664 m². Tiếp đến HĐ thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005, diện tích thuê 964 m²; thời gian thuê là hết thời hạn theo GCNQSDĐ là đến năm 2035, Công ty BP tiếp tục san lấp mặt bằng và mở rộng nhà xưởng sản xuất. Vật kiến trúc bao gồm 1.025 m² nhà xưởng xây tường gạch chỉ 220, mái tôn kim loại, móng bê tông, nền bê tông. Tham khảo Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 về việc ban hành bộ đơn giá vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng có giá là 4.605.823 đồng/m² tương ứng với số tiền là 4.720.968.575 đồng; phần san lấp bằng cát đen chỗ sâu nhất 2,2m và chỗ nông nhất là 0,75m. Khối lượng san lấp $(2,2\text{m} + 0,75\text{m})/2 \times 964\text{m} \times 1,6 = 2.275,04 \text{ m}^3$. Đơn giá tham khảo theo Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 là 127.984 đồng/m³ tương ứng với số tiền là 291.168.791 đồng; máy móc, thiết bị, nguyên vật liệu vật liệu phải di chuyển hoặc thanh lý (cầu trục, máy tiện, máy

phay, máy bào... hệ thống làm cửa nhôm, cửa nhựa) do không còn nơi sản xuất thiệt hại khoảng 520.000.000 đồng; yêu cầu bồi thường cho thời gian còn lại của HĐ là 16 năm (192 tháng) tương đương với số tiền là $193 \times 11.818.181$ đồng/tháng = 2.280.909.090 đồng. Tổng thiệt hại là 7.813.046.456 đồng (chưa bao gồm khoản tiền bồi thường do chấm dứt HĐ trước thời hạn với người lao động, tiền bồi thường hoặc phạt do vi phạm HĐ).

Tại phiên tòa, Công ty BP rút một phần yêu cầu bồi thường cụ thể trong quá trình giải quyết vụ án. Công ty BP yêu cầu Công ty XD phải bồi thường 4.000.000.000 đồng. Công ty BP không chấp nhận kết quả Chứng thư giám định số 085/N/072019 ngày 10/9/2019 của Công ty giám định BL và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thẩm định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TV trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Công ty TV đã thuê địa điểm đặt cơ sở sản xuất tại số 596 đường HV, phường HV, quận HB, thành phố Hải Phòng từ Công ty BP. Cũng tại địa chỉ trên theo nội dung HĐ số 01/TV-BP ký ngày 24/07/2018, căn cứ theo phần nội dung của HĐ đã ký kết, Công ty TV nhận thấy giữa Công ty TV và Công ty XD không có liên quan gì. Mọi tổn thất gây lên cho Công ty TV trong trường hợp phải di dời địa điểm sản xuất khác, Công ty sẽ làm việc với Công ty BP dựa trên các điều khoản đã ký kết trong HĐ. Xét thấy Công ty TV không liên quan đến vụ kiện này lên Công ty TV không tham dự phiên tòa sơ thẩm.

Quá trình giải quyết vụ án: Do giữa Công ty XD và Công ty BP không thống nhất được giá trị vật kiến trúc, máy móc, thiết bị, trừ thời gian khấu hao. Vì vậy, hai bên có biên bản thỏa thuận ngày 13/6/2019 đại diện Công ty XD và Công ty BP đề nghị Tòa án nhân dân quận NQ chỉ định Công ty giám định có chức năng chuyên môn đánh giá toàn bộ giá trị vật kiến trúc trên đất cũng như giá trị san lấp mặt bằng tại địa điểm thuê; địa chỉ số 596 đường Hà Nội, phường HV, quận HB, Hải Phòng. Ngày 28/6/2019, Tòa án nhân dân quận NQ đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 334/2019/QĐ-TCGD. Trưng cầu Công ty giám định BL thực hiện việc giám định giá trị còn lại vật kiến trúc trên đất và khối lượng, giá trị san lấp trên diện tích mà Công ty BP đã đầu tư sau khi thuê kho, bãi của Công ty XD tại địa chỉ số 596 đường HN (bến Quỳnh Cư, Km 7.5), phường HV, quận HB, thành phố Hải Phòng. Tại Chứng thư giám định số 085/N/072019 ngày 10/9/2019 “Giá trị còn lại của vật kiến trúc, san lấp, di chuyển máy móc thiết bị”. Hạng mục xây lắp là 1.738.148.000 đồng, hạng mục di chuyển máy móc thiết bị là 40.250.000 đồng, giá trị còn lại của công trình tại thời điểm tháng 7/2019 là 1.738.148.000 đồng $\times 55\% = 955.981.000$ đồng; Tổng cộng là 955.981.000 đồng + 40.250.000 đồng = 996.231.000 đồng. Sau khi có chứng thư giám định, Công ty XD đồng ý với kết quả của chứng thư, Công ty BP không chấp nhận kết quả của chứng thư.

Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm: Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 137, 138; Điều 360, 361, 428, 472; Điều 474; Điều 476; Điều 478; Điều 480, 482 Bộ luật dân sự 2015; căn cứ vào khoản 5 Điều 271 Luật thương mại năm 2005 và căn cứ khoản 2 Điều 26 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; tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty XD về việc chấm dứt Hợp đồng thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005.

1.1 Công ty BP phải trả lại kho, bãi tại địa chỉ số 596 đường HV (số cũ Km7 + 700 đường 5 cũ), phường HV, quận HB, thành phố Hải Phòng cho Công ty XD và Công ty XD được quyền sử dụng những tài sản Công ty BP đã đầu tư trên địa điểm thuê kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Công ty XD phải trả cho Công ty BP số tiền là 1.116.231.000 (một tỷ, một trăm mười sáu triệu, hai trăm ba một nghìn đồng).

1.3 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê kho, bãi của Công ty XD đối với Công ty BP.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, lãi suất đối với khoản tiền chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Nội dung kháng cáo: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết theo quy định do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không công bằng, không bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn, quá trình giải quyết có nhiều vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện về thời hạn thuê kho bãi theo HĐ, việc ký HĐ thuê xưởng sản xuất với Công ty TV và nghĩa vụ bồi thường, hỗ trợ của bên cho thuê khi chấm dứt hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày tại giai đoạn xét xử sơ thẩm. Đề nghị Tòa án giải quyết việc thanh lý và chấm dứt hợp đồng giữa Công ty XD với Công ty BP như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã có hành vi vi phạm vô cùng nghiêm trọng, bảo vệ cho nguyên đơn bằng những lập luận vi phạm pháp luật, trái hiện thực khách quan; cụ thể:

+ Theo Điều 1 HĐ có nội dung: “10 năm gia hạn thời gian sử dụng cho B bằng phụ lục hợp đồng”, nội dung này là cơ hội cho phép bên A được điều chỉnh

giá thuê đất theo khoản 2.4 Hợp đồng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử sơ thẩm và Kiểm sát viên lại cho rằng HĐ đến ngày 11/8/2018 là quá 10 năm, chưa gia hạn nên có quyền gửi thông báo CDHĐ là hợp pháp; đây là kết luận vi phạm pháp luật và có dấu hiệu phạm tội theo Điều 356, 357, 371 Bộ luật Hình sự bởi theo Điều 403 Bộ luật Dân sự thì PLHĐ không có giá trị thay thế được nội dung chính của HĐ khi không có sự đồng thuận của các bên.

+ Hội đồng xét xử sơ thẩm cho rằng việc đơn phương chấm dứt HĐ của Công ty XD là hợp pháp, phù hợp với khoản 2 Điều 474 Bộ luật Dân sự là đánh giá mang tính lạm quyền, tùy tiện bởi: Khoản 2 Điều 474 chỉ áp dụng với HĐ không xác định thời hạn nhưng HĐ thuê kho bãi giữa Công ty XD và Công ty BP có thời hạn là 30 năm. Về tài sản trên đất từ san lấp mặt bằng tới xây dựng, kể cả phần nhà kho sau khi thuê bị đơn đã xin phép phá bỏ xây dựng lại cho phù hợp. Phần còn lại có thuộc tài sản của Công ty xăng dầu không trong khi đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện làm chủ sở hữu? Hội đồng xét xử đã đưa ra kết luận vô nghĩa, trái ngược bản chất của sự việc vào nghị án là mang dấu hiệu cố tình vi phạm pháp luật, thậm chí mang dấu hiệu phạm tội.

+ Hội đồng xét xử sơ thẩm cho rằng bị đơn đã vi phạm khoản 5 Điều 271 Luật Thương mại khi cho Công ty TV thuê một phần nhà xưởng trong thời gian 2 năm không xin phép Công ty XD. Tuy nhiên, theo khoản 5 Điều 271 và khoản 2 Điều 3 Luật Thương mại, thì tài sản trên đất hoàn toàn của Công ty BP nên theo khoản 2 Điều 160 Bộ luật Dân sự, việc cho thuê tài sản của Công ty BP là không trái quy định.

+ Về trách nhiệm và quyền của các bên khi đơn phương CDHĐ: Theo Điều 428 Bộ luật Dân sự, khi Công ty BP không vi phạm nghĩa vụ mà Công ty XD đơn phương CDHĐ là vi phạm và bồi thường theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc Hội đồng xét xử sơ thẩm sử dụng kết quả thẩm định tài sản đã bị tố cáo, chứng minh bằng văn bản là giả mạo, sai luật vào nghị án, không cần thẩm tra, xác minh, đối chất. Sau khi có kết quả thẩm định tài sản, Công ty BP đã có ý kiến về kết quả thể hiện kết quả giá trị thẩm định tài sản của Công ty Giám định BL là giả mạo, vi phạm pháp luật và đề nghị Công ty BL phải có mặt tại phiên tòa để thực hiện quyền, nghĩa vụ của họ. Mặc dù đã đề nghị nhưng Công ty BL không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm, thể hiện sự cố tình vi phạm pháp luật.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty BL đã có mặt nhưng việc giải thích của Công ty BL là không có căn cứ. Công ty BL không có chức năng giám định tư pháp, khi thực hiện giám định chỉ sử dụng các công cụ thô sơ là thước dây để đo đạc, tính toán là không khách quan; phương pháp tính không có cơ sở; theo bị đơn phải căn cứ vào tập đơn giá vật, kiến trúc được quy định tại Quyết định 324/2015/QĐ-UBND ngày 05/02/2015. Do đó, Công ty BL đã cố tình làm sai lệch kết quả giám định, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn. Kiểm sát viên tại giai đoạn xét xử sơ thẩm đã thiếu trách nhiệm giám sát việc tuân thủ

pháp luật, cố tình bỏ qua kiến nghị và tố cáo của bị đơn, cố tình sử dụng kết quả giám định giả mạo gây thiệt hại cho bị đơn. Kiểm sát viên, Thẩm phán và Công ty BL có dấu hiệu liên kết cùng nhau thực hiện hành vi vi phạm pháp luật quy định tại Điều 356, 357, 371 Bộ luật Hình sự.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ đến cơ quan điều tra để làm rõ hành vi mang dấu hiệu phạm tội của Tòa án cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hủy Bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; cụ thể:

+ Về tố tụng: Tòa án giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và thông báo thụ lý thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Hủy hợp đồng thuê kho bãi. Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị chấm dứt và hủy hợp đồng. Tuy nhiên, tại biên bản phiên tòa và Bản án sơ thẩm chỉ giải quyết theo hướng “đơn phương chấm dứt hợp đồng” là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án ngoài phạm vi đơn khởi kiện là trái quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm có thể hiểu theo hai hướng: Một là, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện ban đầu của mình thì Hội đồng xét xử phải đình chỉ giải quyết vụ án nhưng Hội đồng xét xử vẫn cố tình ra Bản án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nhằm xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Hai là, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, nếu thay đổi yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện thì Hội đồng xét xử phải đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm a khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời, theo hướng dẫn nghiệp vụ số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 thì nếu chấp nhận thay đổi nội dung khởi kiện phải được thể hiện trong biên bản phiên tòa và Bản án; tuy nhiên, nội dung này đều không được thể hiện tại Biên bản phiên tòa, Bản án và bài phát biểu của Kiểm sát viên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Như vậy, Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng xâm phạm lợi ích của bị đơn.

+ Về nội dung: Hợp đồng thuê kho bãi đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật khi giao kết và có hiệu lực từ 01/11/2005 đến 07/01/2035, các bên phải tôn trọng và tuân thủ các điều khoản. Công ty XD đã vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 2.4 Điều 2 và khoản 5.5 Điều 5 HĐ. Theo Điều 1 HĐ và theo GCNQSDĐ số BB538312 cấp ngày 22/07/2011 cấp cho Công ty XD thể hiện thời hạn sử dụng đất là 40 năm kể từ ngày 07/01/1995 đến 07/01/2035, như vậy, HĐ có hiệu lực từ ngày 01/11/2005 đến 07/01/2035. Đối với việc thay đổi giá thuê, khi Nhà nước có sự thay đổi giá thuê đất, Công ty BP đã có ý thức chấp hành, chủ động thanh toán giá mới (13.000.000 đồng), gấp đôi giá cũ khi chưa cần đề xuất để đảm bảo quyền lợi cho Công ty XD. Tuy nhiên, sau khi nhận được giá thuê cao hơn, Công ty XD không có ý kiến gì, đến ngày 16/7/2011 mới có Công văn tăng giá thuê (lên giá

15.369.000 đồng) mà không bàn bạc thỏa thuận với Công ty BP mà không ký PLHĐ điều chỉnh giá là vi phạm khoản 2.4 Điều 2 HĐ. Ngày 14/01/2014, hai bên mới họp và thống nhất được đơn giá thuê kho bãi tính từ 01/2011 là 13.000.000 đồng/tháng, trong khi Công ty BP đã thực hiện giá này từ 4 năm trước đó mà không được ký PLHĐ điều chỉnh giá mà còn bị đe dọa thanh lý HĐ gây khó khăn cho Công ty BP trong việc ổn định kinh doanh. Việc Công ty BP thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán đã được thể hiện tại Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm lại không buộc Công ty XD thực hiện đúng hợp đồng, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại mà lại tuyên ngược để bảo vệ nguyên đơn là xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty BP. Theo khoản 5.5 Điều 5 của HĐ quy định: “Nếu bên A không có dự án lớn thì bên A không đòi (thanh lý hợp đồng) với bên B, để cho người khác thuê”; theo Quyết định 2044/QĐ-UBND ngày 21/11/2012 của UBND thành phố Hải Phòng thể hiện CHXD Quỳnh Cư đã tồn tại trước ngày 21/11/2012, giai đoạn 2011-2020 không nâng cấp, mở rộng, cải tạo; theo Thông báo ngày 15/8/2019 của UBND quận HB thì chỉ được phép sửa chữa nguyên trạng với nội dung tôn nền, lợp lại mái tôn. Như vậy, Công ty XD không có dự án lớn nên không được đòi hay hủy hay đơn phương CDHĐ, Công ty không được cho phép xây dựng mới trạm bán lẻ XD Quỳnh Cư, nếu có thì phải nằm trong quy hoạch thành phố và được các cơ quan có thẩm quyền cấp phép. Công ty XD đã cố tình cho mọc lên trạm XD không phù hợp với quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Kiểm sát viên và Hội đồng xét xử hỏi nguyên đơn lý do đề nghị chấm dứt hợp đồng nhưng nguyên đơn trả lời do giá thuê thấp chứ không căn cứ vào quy định nào của Nhà nước. Đây là hành vi cố tình làm trái thỏa thuận của các bên theo HĐ, bị đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Công ty Giám định BL trình bày: Công ty Giám định BL là tổ chức có đủ điều kiện thực hiện giám định tư pháp theo vụ việc theo Công văn số 2215/SXD-QLXD ngày 10/6/2019 của Sở Xây dựng - UBND thành phố Hải Phòng, đã được cấp phép và công bố. Việc thực hiện giám định của Công ty BL là hoàn toàn khách quan và đúng quy định của pháp luật. Công ty BL đã áp dụng các văn bản về định mức dự toán xây dựng, lắp đặt công trình của Bộ trưởng Bộ Xây dựng từ năm 2007 và các văn bản pháp luật, văn bản của Ủy ban thành phố ban hành từ năm 2016, 2017 về tập đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Việc bị đơn đề nghị áp dụng Công văn 324/2015/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 của UBND thành phố Hải Phòng là không phù hợp vì Công văn này áp dụng trong công tác bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi, không tính trọn gói mà bóc tách từng phần nên không đồng ý khi tính theo giá trị bồi thường toàn bộ nên việc áp dụng là không đúng với từng công trình cụ thể. Theo thẩm vấn bị đơn, công trình xây dựng từ lâu nên áp dụng đơn giá năm 2019 thì không phù hợp nên chỉ áp dụng năm 2016, 2017 là phù hợp với thực tế. Việc giám định của Công ty Giám định BL là hoàn toàn khách quan và đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về nội dung kháng cáo:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo: Ngày 05/11/2019, Tòa án nhân dân quận NQ xét xử phúc thẩm, đến ngày 19/11/2015, bị đơn có đơn kháng cáo. Do đó, việc kháng cáo của bị đơn là đúng thời hạn và đúng quy định pháp luật.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

+ Đối với kháng cáo về thời hạn thuê kho bãi: Theo Điều 1 của HĐ thuê kho bãi về thời gian thuê kho bãi và việc gia hạn thời gian sử dụng thì thỏa thuận thuê tài sản giữa các bên có phần chưa cụ thể, rõ ràng, có sự bất cập. Theo bị đơn trình bày thì thời hạn thuê đến năm 2035 thì nội dung thỏa thuận 10 năm gia hạn thời gian sử dụng là bất hợp lý khi HĐ chưa hết hạn thì không có lý do để gia hạn. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc Tòa án xác định thời hạn thuê đất chỉ có 10 năm là không khách quan, vi phạm quy định của pháp luật tại Điều 404 Bộ luật Dân sự.

+ Đối với kháng cáo về việc Công ty XD đã vi phạm nghĩa vụ báo trước khi đơn phương chấm dứt hợp đồng: Ngày 21/5/2011, Công ty XD đã có Công văn số 319/CV về việc thanh lý hợp đồng, nội dung đề nghị Công ty BP bàn giao lại mặt bằng đã thuê đồng thời mời đại diện Công ty BP tới bàn về việc thanh lý HĐ. Ngày 23/6/2011, giữa 2 Công ty đã có biên bản làm việc thống nhất: Công ty BP trả lại mặt bằng cho Công ty XD để thực hiện nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông lần thứ X. Công ty XD vẫn tiếp tục gửi Công văn cho Công ty BP về việc thanh lý HĐ thuê kho bãi theo như trình bày của bị đơn tại phiên tòa thì ngày 10/5/2019 do không thỏa thuận được việc CDHĐ nên hai bên thống nhất đưa vụ việc ra Tòa án nơi ký HĐ để giải quyết tranh chấp. Do đó, Công ty XD đã thông báo việc thanh lý HĐ từ ngày 21/5/2011, hai bên đã tiếp nhận ý chí về việc thanh lý HĐ và đưa ra các yêu cầu cần thực hiện khi thanh lý từ ngày 23/6/2011. Theo khoản 5.4, 5.6 Điều 5 HĐ thì nội dung Hợp đồng chỉ buộc các bên có trách nhiệm thông báo cho nhau trước 1 năm bằng văn bản nếu có thay đổi về thời gian thuê. Không buộc các bên phải hoàn tất thủ tục thanh lý HĐ sau 1 năm kể từ ngày thông báo. Tại Công văn số 423/CV ngày 25/7/2011, Công ty XD đã thông báo cho Công ty BP về thời gian thanh lý hợp đồng và bàn giao mặt bằng vào ngày 01/8/2012 nên phía nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ báo trước theo điểm 5.4 Điều 5 Hợp đồng và quy

định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự về đơn phương chấm dứt hợp đồng. Việc lấy lại kho bãi đã được thực hiện theo điểm 5.6 Điều 5 HĐ, tuy nhiên, điều khoản này không quy định về việc phạt HĐ khi bên A cần lấy lại kho bãi thực hiện dự án lớn mà chỉ quy định các bên cần làm các thủ tục tiếp theo để bồi thường trên cơ sở đánh giá giá trị tài sản.

Việc bên A vừa thể hiện ý chí muốn CDHĐ nhưng tại Công văn 103/CV ngày 09/4/2019 và Công văn 255/CV ngày 30/7/2019 vẫn thông báo điều chỉnh giá là không trái với quy định của pháp luật cũng như nguyện vọng của nguyên đơn về việc CDHĐ; bởi: Tại HĐ chỉ quy định về thời hạn báo trước việc thay đổi thời gian thuê và thủ tục thực hiện khi bên A cần lấy lại kho bãi, không quy định về thời hạn trong thời gian bao lâu hai bên phải hoàn thành việc thanh lý và trao trả mặt bằng, chấm dứt hoạt động thuê và cho thuê theo Hợp đồng. Việc CDHĐ do hai bên tự thỏa thuận, tại biên bản làm việc ngày 23/6/2011, Công ty XD đề nghị Công ty BP có văn bản dự kiến mức bồi thường để ban điều hành trình Hội đồng quản trị và có ý kiến đối thoại với Công ty BP. Ngày 04/8/2011, Công ty BP có Công văn 04/CV trả lời Công ty XD và nêu rõ: Công ty BP đồng ý trả lại mặt bằng với điều kiện Công ty XD phải bồi thường thỏa đáng những thiệt hại kinh tế cho Công ty BP do việc tự ý phá vỡ HĐ gây ra. Tuy nhiên, do Công ty BP chưa có đề nghị cụ thể giá trị thiệt hại cụ thể và các bên lại có tranh chấp về giá thuê kho bãi từ năm 2011 nên chưa tiến hành thủ tục thanh lý. Khi HĐ chưa thanh lý thì các bên vẫn phải tiếp tục thực hiện quyền, nghĩa vụ theo các quy định đã ký kết. Như vậy, do HĐ giữa 2 bên chỉ quy định về thời hạn báo trước khi có sự thay đổi về thời gian thuê và thủ tục cần tiến hành mà không quy định cụ thể về thời điểm thanh lý HĐ, chấm dứt quyền và nghĩa vụ giữa các bên nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc nguyên đơn đơn phương CDHĐ trái pháp luật do vi phạm thời hạn báo trước.

+ Đối với kháng cáo về mức bồi thường tổn thất do CDHĐ: Theo điểm 5.6 Điều 5 Hợp đồng thì “bên A phải bàn bạc với bên B làm các thủ tục tiếp theo để bồi thường trừ thời gian khấu hao vật, kiến trúc giá trị còn lại có thể mang đi được, giá trị vật kiến trúc còn lại không mang đi được, hỗ trợ tiền di dời, thì hai bên thành lập đoàn và mời thẩm định của sở xây dựng: đánh giá tài sản theo giá trị tại thời điểm đó, để đưa ra mức bồi thường”. Như vậy, giá trị bồi thường bao gồm được đánh giá trên cơ sở giá trị tài sản tại thời điểm thanh lý HĐ, bao gồm: Giá trị đã trừ thời gian khấu hao của vật kiến trúc còn lại có thể mang đi được, vật kiến trúc còn lại không mang đi được, hỗ trợ tiền di dời. Đây là trường hợp CDHĐ đã ghi nhận thỏa thuận trong HĐ nên hậu quả của việc CDHĐ phải thực hiện theo thỏa thuận đã ký. Việc Công ty BP yêu cầu Công ty XD phải bồi thường giá trị thời gian còn lại của hợp đồng là 192 tháng nhân với đơn giá thuê đất mỗi tháng là không có cơ sở.

Về giá trị đã trừ thời gian khấu hao của vật kiến trúc còn lại có thể mang đi được và không mang đi được, tiền hỗ trợ di dời: Hai bên đã thỏa thuận lập đoàn và mời thẩm định của Sở xây dựng nhưng không tự thỏa thuận và lựa chọn được cơ quan giám định nên các đương sự đã đề nghị Tòa án lựa chọn đơn vị tiến hành giám định và thống nhất việc Tòa án chọn Công ty Giám định BL, kết quả chứng thư giám định là căn cứ để Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Đối với kháng cáo của bị đơn về tư cách giám định và kết quả giám định của Công ty BL: Tại Công văn số 2215/SXD-QLXD ngày 10/6/2019 của Sở Xây dựng - UBND thành phố Hải Phòng xác định Công ty Cổ phần giám định - Thương mại BL là tổ chức có đủ điều kiện thực hiện giám định tư pháp theo vụ việc theo quy định, trong đó nội dung đăng ký giám định có mục “giám định tư pháp về chi phí đầu tư xây dựng công trình và chi phí khác có liên quan”. Như vậy, Công ty BL có đầy đủ chức năng giám định tư pháp đã được Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng cấp phép và công bố. Bị đơn cho rằng cần phải căn cứ vào tập đơn giá vật kiến trúc quy định tại Quyết định 324/2015/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành Bộ đơn giá vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng để yêu cầu áp dụng trong việc xác định giá trị tài sản, vật kiến trúc trên đất và giá trị san lấp của Công ty BP là không có căn cứ chấp nhận vì tập đơn giá trên chỉ áp dụng trong trường hợp nhà nước thu hồi đất, không áp dụng để giải quyết các tranh chấp giữa các đơn vị tư nhân. Việc san lấp mặt bằng và xây dựng công trình của Công ty BP thực hiện từ năm 2005 sau khi hai bên ký Hợp đồng nên việc đơn vị giám định áp dụng các văn bản về định mức dự toán xây dựng, lắp đặt công trình của Bộ trưởng Bộ Xây dựng từ năm 2007 và các văn bản pháp luật, văn bản của UBND thành phố ban hành từ năm 2016, 2017 về tập đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hải Phòng là có căn cứ thực hiện việc đánh giá, xác định giá trị tài sản là hợp lý. Tại phiên tòa, đại diện của Công ty BL đã trình bày về các vấn đề có liên quan đảm bảo tính trung thực, khách quan và có căn cứ. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng Công ty BL không có thẩm quyền giám định và kết quả giám định không có cơ sở, vi phạm pháp luật là không có căn cứ nên không chấp nhận.

+ Đối với kháng cáo về việc Công ty BP ký HĐ cho thuê xưởng sản xuất với Công ty TV: Tại điểm 1.1 Điều 1 và điểm 4.1 Điều 4 Hợp đồng thì không quy định Công ty BP được sử dụng kho bãi đã xây dựng, văn phòng, nhà xưởng vào mục đích cho thuê lại. Theo Điều 480 Bộ luật Dân sự thì việc cho thuê lại phải được bên cho thuê đồng ý nhưng Công ty BP cho Công ty TV thuê lại tài sản mà không thông báo và không được sự đồng ý của Công ty XD, sử dụng tài sản không đúng mục đích là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Từ những phân tích trên, các nội dung kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đảm bảo có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn

và giữa nguyên Bản án sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân quận NQ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa Công ty XD với Công ty BP là tranh chấp chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản, phát sinh trong hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm mục đích lợi nhuận; các bên đã thống nhất lựa chọn tòa án nơi hai bên ký kết HĐ để giải quyết tranh chấp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận NQ, thành phố Hải Phòng.

[2] Xét về phạm vi xét xử: Theo yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án thể hiện nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy và thanh lý Hợp đồng thuê tài sản số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 (tức là chấm dứt Hợp đồng); tuy nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng sự thay đổi cũng không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thể hiện quan điểm muốn chấm dứt Hợp đồng số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005, mặt khác, việc hủy Hợp đồng hay thanh lý Hợp đồng đều phải giải quyết hậu quả. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của việc nguyên đơn yêu cầu CDHĐ nên không thuộc trường hợp vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

[3] Về yêu cầu bồi thường giá trị vật, kiến trúc đầu tư trên đất của bị đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn có đưa ra mức yêu cầu bồi thường cụ thể nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tính toán thay và không đưa ra con số cụ thể, từng hạng mục bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường. Đây là yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cụ thể cho bị đơn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với yêu cầu phản tố; bị đơn cũng không có đơn yêu cầu nhưng do khi giải quyết yêu cầu chấm dứt Hợp đồng phải giải quyết hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét yêu cầu này của bị đơn.

- Xét kháng cáo của bị đơn:

[4] Về thời hạn thuê và báo trước khi chấm dứt hợp đồng thuê kho bãi: Theo Điều 1 của Hợp đồng thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005, các bên đã thỏa thuận về thời gian thuê kho, bãi: *“Tính từ ngày 01/11/2005, hiệu lực hợp đồng thuê kho, bãi tính theo thời gian giấy quyền sử dụng đất của bên A, mười năm bên A gia hạn thời gian sử dụng cho bên B, bằng phụ lục hợp đồng”*. Theo đó, thời hạn của HĐ được xác định là 10 năm, các bên tiếp tục gia hạn thời hạn 10 năm tiếp theo bằng PLHĐ cho đến khi hết thời gian theo GCNQSDĐ của bên A (là năm 2035). Theo đó, hợp đồng 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 có thời hạn 10 năm kể từ ngày 01/11/2005, ngày hết hạn là 01/11/2015. Sau đó, giữa Công ty XD và Công ty BP không ký gia hạn bằng PLHĐ nhưng vẫn tiếp tục thực hiện HĐ.

[5] Theo khoản 2 Điều 474 Bộ luật Dân sự về thời hạn thuê: *“Trường hợp các bên không thỏa thuận về thời hạn thuê và thời hạn thuê không thể xác định được theo mục đích thuê thì mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào nhưng phải thông báo cho bên kia trước một thời gian hợp lý”*. Theo Mục 5.4 Điều 5 Hợp đồng 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 giữa Công ty XD và Công ty BP có thỏa thuận: *“Trong thời gian thực hiện hợp đồng nếu có thay đổi về thời gian thuê thì hai bên phải thông báo cho nhau trước 01 năm bằng văn bản”*. Theo đó, ngày 25/07/2011, Công ty XD bắt đầu có công văn số 423/CV gửi Công ty BP về việc thanh lý hợp đồng thuê kho bãi. Ngày 11/8/2018 Công ty XD tiếp tục có công văn số 203/CV đề nghị Công ty BP bàn giao mặt bằng. Như vậy, từ năm 2011, Công ty BP đã được Công ty XD thông báo việc CDHĐ, thời hạn thông báo trước đã phù hợp với thỏa thuận của các bên cũng như quy định của pháp luật. Do đó, việc đề nghị chấm dứt hợp đồng của Công ty XD là có căn cứ và đã đảm bảo thời hạn báo trước.

[6] Theo Mục 5.6 Điều 5 Hợp đồng 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 giữa Công ty XD và Công ty BP có thỏa thuận: *“Nếu bên A có dự án lớn, cần lấy lại khu kho bãi thì bên A phải bàn bạc với bên B, làm các thủ tục tiếp theo để bồi thường, trừ thời gian khấu hao, vật kiến trúc giá trị còn lại có thể mang đi được, giá trị vật kiến trúc còn lại không mang đi được, hỗ trợ tiền di dời, thì hai bên thành lập đoàn và mời 01 thẩm định của Sở Xây dựng: Đánh giá tài sản theo giá trị tại thời điểm đó, để đưa ra mức bồi thường”*. Sau khi Công ty XD thông báo việc thanh lý, chấm dứt hợp đồng, các bên đã có ý kiến và không thống nhất được với nhau về việc bồi thường sau khi chấm dứt hợp đồng nên Công ty XD khởi kiện ra Tòa án để xem xét là phù hợp, nên việc bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm thời hạn báo trước là không có căn cứ.

[7] Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng thuê kho bãi giữa Công ty XD và Công ty BP là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nhưng phải xét đến phần tài sản bị đơn đã đầu tư trên đất thuê. Do nguyên đơn đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước, hai bên không ký phụ lục Hợp đồng gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của

bị đơn nên nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ giá trị vật kiến trúc còn lại trên đất mà bị đơn đã đầu tư và phải hỗ trợ bị đơn khoản tiền thuê nhà xưởng trong thời gian đầu để bị đơn sớm ổn định sản xuất, kinh doanh.

[8] Xét về việc bồi thường, hỗ trợ của bên cho thuê khi CDHĐ và việc bị đơn không chấp nhận Chứng thư giám định của Công ty Cổ phần Giám định thương mại BL: Do các bên không thống nhất được việc bồi thường sau khi CDHĐ và có yêu cầu Tòa án chỉ định Công ty giám định có chức năng chuyên môn để thực hiện việc giám định giá trị còn lại của vật kiến trúc trên đất và khối lượng, giá trị san lấp mặt bằng tại địa điểm thuê kho bãi nên Tòa án đã trưng cầu Công ty Cổ phần giám định - thương mại BL thực hiện. Sau khi có Quyết định trưng cầu giám định, nguyên đơn và bị đơn đều biết việc Tòa án trưng cầu Công ty Giám định BL thực hiện việc giám định nhưng đều không có ý kiến phản đối, thể hiện các bên đã thống nhất với lựa chọn của Tòa án về việc chỉ định Công ty giám định.

[9] Theo Công văn số 2215/SXD-QLXD ngày 10/6/2019 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng đã xác nhận Công ty Cổ phần Giám định - Thương mại BL là tổ chức có đủ điều kiện thực hiện giám định tư pháp theo vụ việc theo quy định. Việc công bố tổ chức hoạt động giám định tư pháp trong lĩnh vực xây dựng đã được UBND thành phố giao cho Cổng thông tin điện tử thành phố và Sở Xây dựng thực hiện theo quy định của pháp luật. Do đó, Công ty Cổ phần Giám định - Thương mại BL có đầy đủ chức năng thực hiện giám định tư pháp trong lĩnh vực xây dựng. Công ty BL thực hiện giám định với tư cách tổ chức giám định tư pháp xây dựng theo vụ việc, Giám định viên Nguyễn Chính Cường là thành viên của pháp nhân trực tiếp thực hiện việc giám định đã được đào tạo, người chịu trách nhiệm chính về nội dung giám định trước pháp luật là Công ty BL (đã được Sở Xây dựng công nhận có đủ điều kiện thực hiện giám định).

[10] Công ty BP cho rằng phương pháp giám định của Công ty BL không đúng quy định của pháp luật nhưng Công ty BP không cung cấp được cho Tòa án các căn cứ thể hiện việc phương pháp giám định không đúng quy định của pháp luật. Công ty BP cho rằng giám định phải căn cứ vào tập đơn giá vật kiến trúc được quy định tại mục 6 phụ lục 1 Quyết định 324/2015/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 của UBND thành phố Hải Phòng về việc ban hành Bộ đơn giá vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng để xác định giá trị tài sản, vật kiến trúc trên đất và giá trị san lấp của công ty BP là không có cơ sở, bởi Quyết định này chỉ áp dụng đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất, không áp dụng để giải quyết trong tranh chấp giữa các đơn vị tư nhân.

[11] Mặt khác, tại phiên tòa, Công ty BL đã thuyết trình bản kết quả giám định và giải trình về việc bị đơn sử dụng Quyết định 324/2015/QĐ-UBND ngày 05/02/2015 của UBND thành phố Hải Phòng để tính toán giá trị bồi thường vật

kiến trúc khi thu hồi đất là không đúng, đề nghị của bị đơn chưa chuẩn mực. Công ty BL đã tính toán, bóc tách từng bộ phận của công trình để tính. Vì việc san lấp mặt bằng và xây dựng công trình của Công ty BP thực hiện từ năm 2005 sau khi hai bên ký Hợp đồng nên việc đơn vị giám định áp dụng các văn bản về định mức dự toán xây dựng, lắp đặt công trình của Bộ trưởng Bộ Xây dựng từ năm 2007 và các văn bản pháp luật, văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành từ năm 2016, 2017 về tập đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn thành phố Hải Phòng là có căn cứ thực hiện việc đánh giá, xác định giá trị tài sản là hợp lý và phù hợp quy định.

[12] Do đó, kháng cáo của bị đơn về việc Chứng thư giám định số 085/N/072019 ngày 10/9/2019 của Công ty Cổ phần Giám định - Thương mại BL lập không đúng quy định là không có căn cứ để chấp nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 và buộc Công ty XD phải bồi thường cho Công ty BP số tiền tương ứng giá trị còn lại của vật kiến trúc trên đất thuê 996.231.000 đồng và Hội đồng xét xử chấp nhận việc nguyên đơn tự nguyện, hỗ trợ cho bị đơn 06 tháng tiền thuê kho bãi khác là 120.000.000 đồng. Tổng số tiền Công ty XD phải trả cho Công ty BP là 1.116.231.000 đồng là đúng.

[13] Xét về việc Công ty BP ký hợp đồng thuê xưởng sản xuất với Công ty TV: Tại Điều 1 Hợp đồng thuê xưởng sản xuất số 01/TV-BP ngày 24/07/2018 giữa Công ty BP và Công ty TV đã thỏa thuận về đối tượng của hợp đồng là phần diện tích nhà xưởng và văn phòng nằm trên diện tích đất hiện có 400m² thuộc quyền quản lý của bên A, mục đích thuê dùng làm xưởng sản xuất. Việc Công ty BP cho rằng Công ty chỉ cho thuê các tài sản thuộc sở hữu của mình (nhà xưởng và máy móc để phục vụ sản xuất) là không có căn cứ, bởi toàn bộ phần diện tích nhà xưởng này nằm trên phần diện tích đất đang thuộc quyền quản lý của Công ty XD. Theo khoản 5 Điều 271 Luật Thương mại: *“Nếu các bên không có thỏa thuận khác, thì bên thuê không được bán, cho thuê lại hàng hóa đã thuê”*. Tại Hợp đồng 549/HĐTKB ngày 01/11/2005, các bên không thỏa thuận với nhau về việc cho thuê lại tài sản. Mặt khác, từ năm 2011, Công ty BP đã được Công ty XD thông báo việc thanh lý HĐ nhưng Công ty BP vẫn tiếp tục cho Công ty TV thuê. Do đó, việc Công ty BP tự ý cho Công ty TV thuê xưởng vào ngày 24/7/2018 với thời hạn 2 năm là không đúng quy định của pháp luật. Công ty TV không yêu cầu Tòa án giải quyết các chi phí phát sinh của HĐ thuê xưởng sản xuất giữa Công ty BP với Công ty TV, mọi nghĩa vụ phát sinh từ HĐ thuê xưởng sản xuất giữa Công ty BP với Công ty TV do Công ty BP và Công ty TV tự giải quyết.

[14] Về chi phí giám định: Do nguyên đơn đơn phương CDHĐ nên mọi hậu quả phát sinh từ việc CDHĐ nguyên đơn đều phải chịu. Mặt khác, khi ký hợp đồng

với Công ty Giám định BL, nguyên đơn không thông báo cho bị đơn biết chi phí giám định nên khoản tiền này, nguyên đơn phải chịu toàn bộ.

[15] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn nên sửa Bản án sơ thẩm về phần chi phí giám định.

- Về án phí kinh doanh thương mại:

[16] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty BP phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Công ty XD phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần bồi thường giá trị vật kiến trúc là 41.886.930 đồng.

[17] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 217, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 137, 138; Điều 360, 361, 428, 472; Điều 474; Điều 476; Điều 478; Điều 480, 482 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 5 Điều 271 Luật thương mại năm 2005;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 06/2019/KDTM-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân quận NQ, cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Vận tải và Cung ứng XD:

Công ty Cổ phần Vận tải và Cung ứng XD được chấm dứt Hợp đồng thuê kho bãi số 549/HĐTKB ngày 01/11/2005 kể từ ngày xét xử sơ thẩm là ngày 05/11/2019.

Công ty TNHH BP phải trả lại kho, bãi tại địa chỉ số 596 đường HV (số cũ Km7 + 700 đường 5 cũ), phường HV, quận HB, thành phố Hải Phòng cho Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD và Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD được quyền sử dụng những tài sản Công ty TNHH BP đã đầu tư trên địa điểm thuê kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Công ty cổ phần Vận tải và Cung ứng XD phải trả cho Công ty TNHH BP tổng số tiền là 1.116.231.000 (một tỷ, một trăm mười sáu triệu, hai trăm ba một

ngàn) đồng (trong đó bao gồm: giá trị vật kiến trúc và tài sản trên đất thuê là 996.231.000 đồng và 120.000.000 đồng tự nguyện hỗ trợ thuê kho bãi).

Kể từ ngày Công ty TNHH BP có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi tiền thuê kho, bãi của Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD đối với Công ty TNHH BP.

4. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty TNHH BP phải nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

+ Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD phải nộp 41.886.930 đồng, nhưng được trừ 3.000.000 đồng Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD đã nộp tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0005824 ngày 28/5/2019 của Chi cục thi hành án quận NQ, thành phố Hải Phòng. Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD còn phải nộp án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 38.886.930 đồng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH BP không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, nhưng giữ lại số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006118 ngày 04/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NQ thành phố Hải Phòng để đảm bảo thi hành án.

5. Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng của đương sự: Công ty TNHH BP không phải chịu chi phí tố tụng thẩm định giá đối với Công ty Cổ phần Vận tải và cung ứng XD.

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, người phải thi hành án 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 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:

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

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

Vũ Thị Thu Hà

