

Bản án số: 06/2020/KDTM-ST
Ngày 19-5-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN HỒNG BÀNG, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Hữu Hường

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Ngọc Hải

Bà Đinh Thị Kiều Nhung

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Trung - Thẩm tra viên Toà án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2018/TLST - KDTM ngày 10 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST - KDTM, ngày 24 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2020/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN; trụ sở: Số 24 A, phường B (nay là phường C), quận D, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Điệp; địa chỉ: Số 32/313 E, phường F, quận G, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo Văn bản ủy quyền số 45/2018//QL-KDN ngày 09-10-2018 của Chủ tịch Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên XDDVTP; trụ sở: Số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại NLQ1; trụ sở: số 245 E, phường F, quận G, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại NLQ1:
Ông H; địa chỉ: Số 1/249 Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Tân, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội; là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại NLQ1 (Theo Văn bản ủy quyền số 01/GUQ-VS 2020 ngày 30-3-2020 của Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại NLQ1); có mặt.

2. Bà NLQ2; địa chỉ: Số 204 A1 chung cư I, phường I, quận J, thành phố Hải Phòng (là Chủ cơ sở khám bệnh, chữa bệnh: Phòng khám răng hàm mặt nha khoa K; địa chỉ: số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng); vắng mặt;

3. Ông NLQ3; địa chỉ: Số 14/48 L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng (là Chủ cơ sở Cửa hàng cắt tóc O; địa chỉ: số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 27-11-2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nhà số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng (sau đây viết tắt là UBND thành phố) là chủ sở hữu giao cho Công ty KDN nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN (sau đây viết tắt là Công ty KDN) quản lý, kinh doanh theo chức năng, nhiệm vụ. Ngày 16-6-2009 Công ty KDN ký Hợp đồng thuê nhà số 08/2009/HĐTN và Hợp đồng thuê nhà số 14/2012/HĐTN ngày 30-11-2012 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên XDDVTP (sau đây viết tắt là Công ty TP) thuê nhà số 25 C để sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ. Căn cứ Quyết định số 1445/2015/QĐ-UB ngày 01-7-2014 của UBND thành phố về việc điều chỉnh giá cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh dịch vụ, ngày 13-02-2015 Công ty KDN và Công ty TP đã ký đổi hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN. (Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN đã thay thế Hợp đồng thuê nhà số 14/2012/HĐTN và Hợp đồng thuê nhà số 08/2009/HĐTN). Hiện trạng nhà cho thuê có tổng diện tích là 564,50m² (trong đó: Diện tích nhà 564,50m², diện tích đất 455,30m²) tại vị trí mặt đường C; kết cấu: Nhà 02 tầng, tường chịu lực, sàn gỗ, mái tôn kẽm; tiền thuê nhà phải trả mỗi tháng là 39.297.000 đồng; thời hạn thuê nhà 02 năm tính từ ngày 01-01-2015 đến ngày 01-01-2017; 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 vẫn còn hiệu lực thực hiện. Quá trình sử dụng nhà

thuê, Công ty TP đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, không trả tiền thuê nhà từ tháng 08-2017 đến tháng 05-2020, nên Công ty KDN khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận việc đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN ngày 13-02-2015, buộc Công ty TP trả lại nhà thuê là nhà số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng cho Công ty KDN và trả tiền thuê nhà chưa trả là 1.715.498.048 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận việc đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN ngày 13-02-2015, buộc Công ty TP và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại NLQ1, bà NLQ2 và ông NLQ3 trả lại nhà thuê là nhà số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng cho Công ty KDN và yêu cầu Công ty TP trả tiền thuê nhà chưa trả là 1.715.498.048 đồng.

Tại Bản tự khai đề ngày 09-01-2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Lưu Thị Yên Thanh (Chức vụ: Giám đốc Công ty TP) trình bày:

Nhà số 25 C là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do Công ty KDN quản lý và cho Công ty TP thuê theo Hợp đồng thuê nhà số 08/2009/HĐTN ngày 16-6-2009, Hợp đồng thuê nhà số 14/2012/HĐTN ngày 30-11-2012 và Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN ngày 13-02-2015 như nguyên đơn trình bày là đúng. Quá trình sử dụng nhà thuê, do nhà xuống cấp nên năm 2015 bị đơn đã đề nghị Công ty KDN đầu tư kinh phí sửa chữa nhà từ khoản tiền thuê nhà mà bị đơn đã nộp để sửa chữa nhà thuê, nhưng Công ty KDN không giải quyết được và đã ban hành Thông báo số 26/2015/TB-QL&KDN ngày 01-4-2015 đồng ý cho bị đơn được đầu tư kinh phí tôn tạo, sửa chữa nhà từ nguồn tiền của bị đơn. Do vậy, bị đơn đã đầu tư sửa chữa, nâng cấp nhà thuê và xây mới khu vệ sinh tầng một và tầng hai của nhà thuê trên diện tích đất đi ra ngõ chung trong khuôn viên đất do Công ty KDN quản lý. Kinh phí bị đơn đã đầu tư cải tạo nhà số 25 C thời điểm năm 2015 là 8.500.000.000 đồng (trong đó giá trị xây dựng khu vệ sinh khoảng 3.000.000.000 đồng). Nay nguyên đơn yêu cầu đòi lại nhà cho thuê, bị đơn có nguyện vọng được nộp tiền mua nhà và thuê đất 50 năm theo Quyết định số 634/2016/QĐ-UBND ngày 20-4-2016 của UBND thành phố. Về tiền thuê nhà nguyên đơn yêu cầu, bị đơn thừa nhận nhưng đề nghị được giảm một phần tiền thuê nhà. Đồng thời bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải trả số tiền bị đơn đã đầu tư, cải tạo nhà thuê nhưng đề nghị nguyên đơn và chủ sở hữu của nhà thuê là UBND thành phố hỗ trợ một phần kinh phí bị đơn đã đầu tư, cải tạo nhà thuê.

Tại Công văn số 02/CV-TIETSTAR đề ngày 10-12-2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty NLQ1

trình bày: Năm 2017, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại NLQ1 (sau đây viết tắt là Công ty NLQ1) và ông NLQ3 có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh tại mặt bằng tầng 2 nhà số 25 C. Nên, Công ty NLQ1 đã thành lập Câu lạc bộ P tại mặt bằng tầng 2 nhà số 25 C và đã đầu tư trang thiết bị, cơ sở vật chất và các chi phí khác phục vụ cho hoạt động của Câu lạc bộ P với chi phí đầu tư 4.800.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty NLQ1, nên hiện nay Công ty NLQ1 đã dừng hoạt động Câu lạc bộ P tại mặt bằng tầng 2 nhà số 25 C. Việc Công ty NLQ1 hợp tác kinh doanh với ông NLQ3 không được sự đồng ý của Công ty KDN nên Công ty NLQ1 đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Đồng thời Công ty NLQ1 không yêu cầu, đề nghị Tòa án giải quyết về quyền lợi của Công ty NLQ1 trong vụ án.

Tại Bản tự khai đề ngày 12-12-2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ2 trình bày: Bà NLQ2 là chủ Cơ sở khám bệnh, chữa bệnh: Phòng khám răng hàm mặt nha khoa K (sau đây viết tắt là Phòng khám K) tại tầng một nhà số 25 C (diện tích khoảng 120m²). Quá trình sử dụng Phòng khám K, bà NLQ2 chỉ là thành viên hợp tác làm dịch vụ với Công ty TP. Việc hợp tác giữa bà NLQ2 và Công ty TP tại nhà số 25 C không được sự đồng ý của Công ty Kinh doanh, nên bà NLQ2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Về quyền lợi, nghĩa vụ giữa bà NLQ2 và Công ty TP các bên sẽ tự thương lượng, thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản tự khai đề ngày 17-12-2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ3 trình bày: Năm 2016, ông NLQ3 và Công ty TP do bà Lưu Thị Yến Thanh là người đại diện có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh tại nhà số 25 C. Nên, ông NLQ3 đã mở Cửa hàng tóc O tại tầng một nhà số 25 C (diện tích khoảng 300m²). Năm 2017, ông NLQ3 và Công ty NLQ1 ký hợp đồng hợp tác kinh doanh tại mặt bằng tầng hai nhà số 25 C. Việc ông NLQ3 hợp tác kinh doanh với Công ty TP và Công ty NLQ1 không được sự đồng ý của Công ty KDN, nên ông NLQ3 đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa ông NLQ3 và Công ty TP đến nay vẫn còn hiệu lực. Trường hợp Công ty TP vi phạm hợp đồng, ảnh hưởng đến quyền lợi của mình thì ông NLQ3 sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác mà không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Thẩm phán đã xác định đúng về thẩm quyền giải quyết vụ án; về quan hệ pháp luật tranh chấp cần giải quyết; về tư cách tham gia tố tụng; về việc thu thập

chứng cứ; về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát; việc cấp, tổng đạt văn bản tố tụng cho đương sự; việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự tại phiên tòa đã được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 422, Điều 428, Điều 481, Điều 482 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty NLQ1, bà NLQ2 và ông NLQ3 phải trả lại nhà thuê là nhà số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng cho nguyên đơn quản lý và buộc bị đơn phải trả tiền thuê nhà còn nợ là 1.715.498.048 đồng. Về án phí, bị đơn phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại nhà thuê và trả tiền thuê nhà còn nợ theo hợp đồng thuê nhà có mục đích để kinh doanh, dịch vụ. Do đó, đây là tranh chấp kinh doanh thương mại. Bị đơn có trụ sở tại số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ2 và ông NLQ3. Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ tư nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không có lý do và không có căn cứ xác định việc vắng mặt của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Về nội dung vụ án:

[3] Về nguồn gốc của nhà cho thuê: Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, nhà số 25 C là nhà thuộc sở hữu Nhà nước do UBND thành phố là chủ sở hữu và giao cho Công ty KDN quản lý, kinh doanh theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

[4] Về hiệu lực của hợp đồng thuê nhà: Công ty KDN ký Hợp đồng thuê nhà số 08/2009/HĐTN ngày 16-6-2009 và Hợp đồng thuê nhà số 14/2012/HĐTN ngày 30-11-2012 cho Công ty TP thuê nhà số 25 C để sử dụng vào mục đích kinh doanh, dịch vụ là có thẩm quyền và đúng đối tượng. Căn cứ Quyết định số 1445/2015/QĐ-UB ngày 01-7-2014 của UBND thành phố về việc điều chỉnh giá cho thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước đối với hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ nên các bên đã ký đổi Hợp đồng thuê nhà số 03/2009/HĐTN ngày 13-02-2015 thay thế cho Hợp đồng thuê nhà số 14/2012/HĐTN và Hợp đồng thuê nhà số 08/2009/HĐTN. Như vậy, Hợp đồng thuê nhà số 08/2009/HĐTN và Hợp đồng thuê nhà số 14/2012/HĐTN chấm dứt hiệu lực kể từ thời điểm các bên ký Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN. Hợp đồng thuê nhà số 08/2009/HĐTN, Hợp đồng thuê nhà số 14/2012/HĐTN và Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN giữa Công ty KDN và Công ty TP được ký kết do các bên tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng phù hợp Điều 121, Điều 122 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[5] Về yêu cầu đòi nhà cho thuê: Quá trình sử dụng nhà thuê, Công ty TP còn nợ tiền thuê nhà chưa trả từ tháng 08/2017 đến tháng 05-2020 với số tiền là 1.715.498.048 đồng cho bên cho thuê nhà là Công ty KDN. Như vậy, Công ty TP đã vi phạm nghĩa vụ không trả tiền thuê nhà từ 03 tháng trở lên mà không có lý do chính đáng. Do vậy, Công ty KDN đã khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN ngày 13/02/2015, buộc Công ty TP trả lại nhà thuê là nhà số 25 C cho Công ty KDN và trả tiền thuê nhà chưa trả là có căn cứ. Đồng thời, trước khi khởi kiện ra Tòa án, Công ty KDN đã ban hành Thông báo số 14/2016/TB - QL&KDN ngày 27-01-2016 yêu cầu bên thuê nhà là Công ty TP thanh toán nợ tiền thuê nhà. Trường hợp bên thuê nhà không thanh toán tiền thuê nhà thì Công ty KDN sẽ báo cáo đại diện chủ sở hữu lập hồ sơ khởi kiện đòi tiền thuê nhà, chấm dứt hợp đồng thuê nhà và đòi lại nhà thuê. Thông báo này đã được Công ty KDN thông báo và tổng đạt hợp lệ cho Công ty TP. Như vậy, Công ty KDN đã thực hiện việc báo trước cho bên thuê nhà biết trước ít nhất 30 ngày về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê nhà theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê nhà và phù hợp Điều 132 Luật Nhà ở nên được coi là nguyên đơn đã thực hiện việc thông báo cho bị đơn biết trước một thời gian hợp lý về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Đồng thời, quá trình sử dụng nhà thuê, bị đơn đã để cho Công ty NLQ1, bà NLQ2 và ông NLQ3 quản lý, sử dụng và có hoạt động kinh doanh,

dịch vụ tại nhà thuê khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của bên cho thuê nhà, đã vi phạm các cam kết tại hợp đồng thuê nhà.

[5.1] Bị đơn xác nhận đang sử dụng nhà thuê là nhà số 25 C để kinh doanh và làm dịch vụ, bao gồm: Dịch vụ y tế là Phòng khám K thuộc tầng một (diện tích khoảng 120m²); bên cạnh Phòng khám K là dịch vụ làm đẹp là Cửa hàng cắt tóc O (diện tích khoảng 330m²); dịch vụ vui chơi giải trí P (diện tích khoảng 400m²) trên tầng hai. Các dịch vụ này đều do bị đơn tổ chức kinh doanh và quản lý theo chức năng trong giấy phép kinh doanh của Công ty và có sự kết hợp với các chuyên viên kỹ thuật được thuê để làm việc. Bị đơn đề nghị được nộp tiền mua nhà và thuê đất 50 năm theo Quyết định số 634/2016/QĐ-UBND ngày 20-4-2016 của UBND thành phố.

[5.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bị đơn với lý do. Thừa hiện Quyết định số 634/QĐ-UBND ngày 20-4-2016 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc phê duyệt bán tài sản là nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước tại 25 C, quận D, Công ty KDN đã ban hành Thông báo số 50/2016/TB-QI&KDN ngày 22-4-2016 thông báo cho Công ty TP được biết, liên hệ để thực hiện nghĩa vụ của bên mua nhà theo Quyết định số 634/QĐ-UBND. Thời hạn hiệu lực thi hành của Quyết định số 634/QĐ-UBND (03 tháng kể từ ngày 20-4-2016), nhưng Công ty TP đã không nộp tiền mua nhà, đất vào ngân sách thành phố theo quy định. Do vậy, đến nay Quyết định số 634/QĐ-UBND đã hết hiệu lực thi hành.

[5.3] Từ những phân tích và đánh giá tại các mục [5], [5.1], [5.2], xét thấy, việc bị đơn yêu cầu được nộp tiền mua nhà và thuê đất 50 năm là không có căn cứ và không được sự đồng ý của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại nhà thuê là nhà số 25 C là có căn cứ, phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê nhà và phù hợp quy định tại các điều 163, 164, 166, 422, 428, 482 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận.

[6] Về yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà: Tại Hợp đồng thuê nhà số 03/HĐTN ngày 13-02-2015, giữa nguyên đơn và bị đơn đã cam kết, thỏa thuận: 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 điều chỉnh có hiệu lực theo quy định của pháp luật mà không cần phải ký lại hợp đồng thuê nhà hoặc có phụ lục hợp đồng. Như vậy, tại thời điểm các bên ký Hợp đồng thuê nhà số 03/HĐTN, giá thuê nhà được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 1445/2014/QĐ-UB ngày 01-7-2014 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01-8-2014) của UBND thành phố. Cụ thể, giá thuê nhà được áp dụng đối với nhà số 25 C là 39.297.280 đồng/tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT). Ngày 22-12-2017 UBND thành phố đã ban hành Quyết định số 40/2017/QĐ-UB (có hiệu lực thi hành từ

ngày 01-01-2018) về việc ban hành giá thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước đối với các tổ chức, cá nhân thuê làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trên địa bàn thành phố Hải Phòng trong đó có nhà số 25 C. Cụ thể, theo Quyết định số 40/2017/QĐ-UB giá thuê nhà được áp dụng đối với nhà số 25 C là 52.379.712 đồng/tháng. Các Quyết định này đã được UBND thành phố công bố trên cổng thông tin điện tử của UBND thành phố và được Công ty KDN đăng trên báo Hải Phòng và phát sóng trên đài truyền hình Hải Phòng, thông báo và tổng đạt hợp lệ cho bị đơn.

[6.1] Tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19-5-2020), bị đơn còn nợ tiền thuê nhà của nguyên đơn, cụ thể như sau: Căn cứ Hợp đồng thuê nhà số 03/HĐTN, từ ngày 01-8-2017 đến ngày 31-12-2017 bị đơn còn nợ 39.297.280 đồng/tháng x 9 tháng = 196.486.400 đồng; căn cứ Quyết định số 40/2017/QĐ-UBND, từ ngày 01-01-2018 đến ngày 19-5-2020 bị đơn còn nợ 52.379.712 đồng/tháng x 29 tháng = 1.519.011.648 đồng. Tổng cộng là 1.715.498.048 đồng.

[6.2] Bị đơn thừa nhận còn nợ tiền thuê nhà như yêu cầu của nguyên đơn là đúng nhưng đề nghị được giảm một phần tiền thuê nhà. Với lý do dịch bệnh Covid-19 đang hoành hành đã ảnh hưởng đến nền kinh tế của thành phố, trong đó có hoạt động kinh doanh, dịch vụ của bị đơn đối với nhà thuê.

[6.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn không đồng ý giảm tiền thuê nhà cho bị đơn. Với lý do giá tiền thuê nhà được áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân thuê nhà thuộc sở hữu Nhà nước làm cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ trên địa bàn thành phố, trong đó có nhà số 25 C thuộc thẩm quyền của UBND thành phố.

[6.4] Từ những phân tích và đánh giá tại các mục [6], [6.1], [6.2], [6.3], xét thấy, việc các bên ký kết hợp đồng thuê nhà là tự nguyện nên việc bị đơn yêu cầu được giảm một phần tiền thuê nhà là không có căn cứ và không được sự đồng ý của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đối với yêu cầu đòi tiền thuê nhà của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thuê nhà và phù hợp quy định tại Điều 481 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận.

[7] Về việc đầu tư, cải tạo nhà thuê của bị đơn: Quá trình sử dụng nhà thuê, bị đơn đã đầu tư cải tạo, nâng cấp nhà thuê và xây mới khu vệ sinh tầng một và tầng hai trên diện tích đất đi ra ngõ chung trong khuôn viên đất do nguyên đơn quản lý theo hợp đồng thuê nhà. Bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả số tiền đã đầu tư, cải tạo nhà thuê nhưng đề nghị nguyên đơn và chủ sở hữu của nhà thuê là UBND thành phố hỗ trợ một phần kinh phí bị đơn đã đầu tư, cải tạo nhà thuê.

[7.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận, theo đề nghị của bị đơn tại Tờ trình số 01/2015/CT-THNH-TP ngày 08-3-2015, nguyên đơn đã ban hành Thông báo số 26/2015/TB-QL&KDN ngày 01-4-2015 cho phép bên thuê nhà sửa chữa nguyên dạng nhà thuê là nhà số 25 C, kinh phí do bên thuê nhà phải chịu và không

được trừ vào tiền thuê nhà. Tuy nhiên, ngoài các hạng mục đồng ý cho sửa chữa thì bên thuê nhà đã tự ý ngăn chia tầng một của nhà thuê thành hai gian nhà bằng tường kiên cố; cải tạo xây mới khu vệ sinh của tầng một và tầng hai. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ kinh phí theo đề nghị của bị đơn.

[7.2] Từ những phân tích và đánh giá tại các mục [7], [7.1], xét thấy việc bị đơn đề nghị nguyên đơn và chủ sở hữu của nhà thuê là UBND thành phố hỗ trợ một phần kinh phí mà bị đơn đã đầu tư, cải tạo nhà thuê là không có căn cứ và không được sự đồng ý của nguyên đơn nên không chấp nhận.

[8] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty NLQ1: Thấy rằng, giữa Công ty NLQ1 và ông NLQ3 có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh tại mặt bằng tầng 2 nhà số 25 C nhưng không được sự đồng ý của Công ty KDN và Công ty NLQ1 cũng không có yêu cầu, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi giữa các bên trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ2: Thấy rằng, giữa bà NLQ2 và Công ty TP hợp tác mở Phòng khám K tại nhà số 25 C nhưng không được sự đồng ý của Công ty KDN và không có yêu cầu, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi giữa các bên trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NLQ3: Thấy rằng, ông NLQ3 có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TP và Công ty NLQ1 tại nhà số 25 C nhưng không được sự đồng ý của Công ty KDN và không có yêu cầu, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi giữa các bên trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[11] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại 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, bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn là 36.000.000 đồng + 3% (1.715.498.048 đồng – 800.000.000 đồng) = 63.464.941 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 422, Điều 428, Điều 481, Điều 482 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014; khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên XDDVTP, Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại NLQ1, bà NLQ2 và ông NLQ3 phải trả lại nhà thuê là nhà số 25 C, phường C, quận D, thành phố Hải Phòng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN theo Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN ngày 13-02-2015.

2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên XDDVTP phải trả tiền thuê nhà còn nợ theo Hợp đồng thuê nhà số 03/2015/HĐTN ngày 13-02-2015 với số tiền là 1.715.498.048 (Một tỷ bảy trăm mười lăm triệu bốn trăm chín mươi tám nghìn không trăm bốn mươi tám) đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, VAT) cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên XDDVTP phải chịu 63.464.941 (Sáu mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi tư nghìn chín trăm bốn mươi một) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên QLKDN số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.863.000 (Hai mươi tư triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007782 ngày 08-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận:

- TAND TP.Hải Phòng;
- VKSNDTPHải Phòng
- VKSND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đinh Hữu Hường