

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 50/2019/KDTM - PT.

Ngày: 23/5/2019

V/v: Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà đất,
Và đòi nhà đất cho thuê.

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 Hồng Hạnh.

Các Thẩm phán : Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy

Thư ký Tòa án nhân dân TP Hà Nội ghi biên bản phiên tòa : Bà Dương thị Huệ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội : Bà Ngô Thị Huyền Phương -KSV

Ngày 23 tháng 5 năm 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:56/2019/TLPT - KDTM ngày 1 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp: Hợp đồng thuê nhà đất và đòi nhà đất cho thuê.

Do Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 43/2018/ KDTM – ST, ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2019/QĐPT – KDTM ngày 25 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Công ty HFC (trước đây là Công ty XD)

Trụ sở: Tầng F3 Tòa nhà 187 NLB, phường QT, quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Trọng H – Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền : Ông Ngô Quang C, theo văn bản ủy quyền ngày 22/9/2017 của Tổng giám đốc công ty XD .

- Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn AA

Trụ sở : số 64 Đường L, phường NTS, quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B – Giám đốc.

-Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Sở TN;

Trụ sở : Số 18 HTK, quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn Đ – Phó Chánh Thanh tra, theo giấy ủy quyền số 1520/GUQ-STNMT_VP ngày 01/3/2018

2. Ủy ban nhân dân H;

Trụ sở : 12 phố LL, quận HK, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức C – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tân C- phó chi cục quản lý đất đai – Sở TN

Ông C, ông B có mặt . Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 25/11/2016 và các lời khai nguyên đơn trình bày như sau:

Công ty XD nay là Công ty HFC được Sở địa chính Hà Nội (nay là Sở tài nguyên và Môi trường Hà Nội) cho thuê diện tích 1.000 m² đất tại địa chỉ 64 đường L, phường NTS sử dụng vào mục đích kinh doanh, với thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/01/1996 (Hợp đồng thuê đất số 26-245-98/ĐC-HĐTĐ ngày 29/5/1998). Trong quá trình sử dụng, Công ty XD đã bàn giao 665,1m² đất cho ban quản lý dự án trọng điểm phát triển thủ đô Hà Nội để thực hiện dự án xây dựng, cải tạo nút giao thông NTS, diện tích còn lại là 340,4m² đất.

Ngày 05/12/2005, Công ty XD ký hợp đồng cho Công ty AA thuê địa điểm tại 64 đường L với mục đích kinh doanh, thời hạn thuê 3 năm, giá thuê là 10 triệu/tháng, trong đó diện tích nhà cấp 4 là 34m²trên 340,4 m² đất. Hai bên đã bàn giao nhà và đất theo hợp đồng. Ngày 01/10/2006 hai bên thống nhất thanh lý hợp đồng thuê số 37 và tiếp tục ký hợp đồng thuê số 04/TLHĐKB-XDCĐ thời hạn 02năm (từ 01/10/2006 đến 30/9/2008). Hết hạn Hợp đồng hai bên tiếp tục ký các Hợp đồng thuê số 32 HĐKB/CP-XDCĐ - ngày 30/9/2008 thời hạn từ 01/10/2008 đến 31/12/2010, Hợp đồng số 01/HĐKB-CP.XDCĐNgày 01/01/2011, thời hạn thuê: 02 năm, kể từ ngày 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2012, giá thuê: 17.000.000 đồng/ tháng (đó bao gồm tiền thuê đất và thuế giá trị gia tăng).

Hết thời hạn thuê, Công ty XD yêu cầu Công ty AA chấm dứt hợp đồng thuê, bàn giao nhà đất thuê, nhưng Công ty AA không bàn giao lại nhà và đất, không trả tiền

thuê từ năm 2013 cho đến nay. Trong khi đó, Công ty XD vẫn phải nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

Mặc dù hết thời hạn thuê, ngày 22/7/2016 Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có văn bản số 4319/UBND-ĐT, đồng ý cho Công ty XD tiếp tục sử dụng thửa đất 64 đường L, phường NTS, quận ĐĐ theo hợp đồng thuê đất đã ký.

Do vậy, Công ty XD khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty AA phải hoàn trả cho Công ty cổ phần XD toàn bộ nhà và 340,4 m² đất tại 64 đường L, phường NTS, quận ĐĐ, Thành phố Hà Nội và trả tiền thuê từ 01/01/2013 đến 31/12/2016 là: 535.589.409 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty HFC đồng ý thanh toán cho Công ty AA giá trị tài sản đã phát triển trên đất là 1.077.516.875 đồng (theo biên bản định giá tài sản ngày 11/4/2018), rút yêu cầu buộc Công ty AA phải thanh toán cho Công ty cổ phần XD số tiền thuê đất từ thời điểm 01/01/2013 đến 31/12/2016 là: 535.589.409 đồng.

Công ty AA trình bày như sau:

Ngày 05/12/2005 Công ty AA có ký hợp đồng thuê đất với Công ty cổ phần XD tại địa chỉ 64 đường L, phường NTS, quận ĐĐ, Hà Nội và các hợp đồng thuê sau đó đúng như đại diện Công ty XD đã trình bày. Tuy nhiên, Công ty XD không có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất do vậy việc Công ty XD cho thuê nhà đất là sai, nên đến năm 2012 Công ty AA không trả tiền thuê đất cho Công ty cổ phần XD đồng thời Công ty AA nộp tiền thuê đất vào Chi Cục thuế quận ĐĐ. Từ khi Công ty AA thuê đất đến nay, Công ty tự cải tạo như hiện trạng. Từ thời điểm thuê tài sản đến nay, Công ty AA không cho tổ chức, cá nhân nào thuê lại hay sử dụng chung. Hiện nay, Công ty có sử dụng một phần diện tích nhỏ để làm phòng bảo vệ và văn thư, photo, còn lại công ty làm kinh doanh chần ga gối đệm.

Công ty AA đồng ý với kết quả định giá của Tòa án và không có ý kiến gì. Công ty AA không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền thuế đất, tiền thuê đất mà Công ty đã nộp cho Chi cục thuế quận ĐĐ.

Công ty cổ phần XD không có quyền đòi lại diện tích đất 64 đường L vì đây là đất của nhà nước và hợp đồng thuê đất giữa Công ty AA và Công ty cổ phần XD đã hết hạn. Do vậy, Công ty AA không đồng ý trả lại đất cho Công ty cổ phần XD.

Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội do ông Nguyễn Tân C là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Khu đất tại số 64 đường L, phường NTS, quận Đống Đa trước đây do Công ty Cổ phần XD quản lý, sử dụng chưa có giấy tờ sử dụng đất hợp pháp. Công ty thực hiện kê khai theo Chỉ thị số 245/TTg ngày 22/4/1996 của Chính phủ. Công ty và Sở Địa chính Hà Nội ký hợp đồng thuê đất số 26-245-98/ĐC-HĐTĐ (mẫu II) ngày 29/5/1998 với thời hạn 10 năm (Hợp đồng thuê đất đã hết hiệu lực). Hiện nay, Công ty Cổ phần XD đó cổ phần hóa và chuyển đổi thành Công ty cổ phần XD HFC, Công ty chưa được thuê đất chính thức với Nhà nước và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22/7/2016, UBND thành phố Hà Nội có văn bản số 4319/UBND-ĐT đồng ý cho Công ty Cổ phần XD tiếp tục được sử dụng 03 địa điểm đất (trong đó có địa điểm tại số 64 đường L, phường NTS, quận Đống Đa); giao Sở Tài nguyên và Môi trường gia hạn hợp đồng thuê đất hàng năm để Công ty Cổ phần XD tiếp tục sản xuất, kinh doanh.

Tuy nhiên, do hiện nay khu đất đang có các đơn vị khác sử dụng và có tranh chấp do đó Sở Tài nguyên và Môi trường chưa thực hiện việc báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần XD (nay là Công ty cổ phần XD HFC) thuê đất được.

Sở tài nguyên và môi trường Hà Nội do ông Đỗ Văn Đ là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với khu đất tại 64 đường L, phường NTS, quận Đống Đa, Hà Nội đã được Sở Địa chính Hà Nội (nay là Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội) ký hợp đồng cho thuê đất từ năm 1998 để Công ty XD (nay là Công ty Cổ phần XD) để sử dụng vào mục đích kinh doanh. Theo các hồ sơ còn lưu giữ, việc Công ty Cổ phần XD được giao quản lý và sử dụng phần diện tích đang tranh chấp là hợp pháp. Quá trình quản lý sử dụng Công ty Cổ phần XD đã ký hợp đồng với Công ty AA cho thuê địa điểm kinh doanh từ năm 2005. Nay Công ty Cổ phần XD khởi kiện Công ty AA để giải quyết tranh chấp thuê địa điểm kinh doanh, đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 43/2018/KDTM – ST, ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Đống Đa đã quyết định như sau :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty HFC đối với Công ty AA .

- Buộc Công ty AA phải giao lại cho Công ty HFC toàn bộ nhà cấp 4 lợp mái tôn và 340,4m² đất (đo thực tế là 312,4 m² đất) tại địa chỉ 64 đường L, phường NTS, quận

ĐD , Hà Nội (không có số ô, số thửa, thuộc bản đồ số 104-6-G III.28), có phía Đông bắc giáp thửa đất số 95, phía Tây bắc giáp thửa đất số 92, phía Đông giáp thửa đất 100, phía Tây nam giáp mặt đường Láng, theo bản lập ngày 06/12/1996 của Sở địa chính Hà Nội (có sơ đồ kèm theo). Đề Công ty HFC sử dụng diện tích đất trên theo đúng nội dung văn bản số 4319/UBND-ĐT ngày 22/7/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Buộc Công ty AA phải di dời toàn bộ tài sản là chăn ga, gối đệm và các thiết bị văn phòng ra khỏi nhà đất 64 đường L, phường NTS , quận ĐD , Thành phố Hà Nội.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty HFC thanh toán cho Công ty AA giá trị tài sản trên đất với số tiền 1.077.516.875 đồng.

- Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Công ty AA phải thanh toán số tiền thuê đất Công ty HFC đã phải nộp cho Nhà nước tính từ thời điểm 01/01/2013 đến 31/12/2016 là: 535.589.409 đồng.

Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Bị đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, với lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm giao bản án quá muộn.

- Đối tượng nhà đất nguyên đơn yêu cầu Công ty AA hoàn trả không xác thực, không có 340m² mà thực tế là 312,4m²

- Đất là của Nhà nước đã được Công ty AA thuê từ 2005. Diện tích đất nêu trên không nằm trong tài sản của Công ty XD khi cổ phần hoá , Công ty XD và cơ quan có thẩm quyền không có hợp đồng thuê đất hàng năm . Năm 2016 UBND TP Hà Nội mới cho phép Công ty XD thuê đất. Do vậy Công ty XD không có quyền yêu cầu. Năm 2011 Công ty XD ký hợp đồng cho Công ty AA thuê khi Công ty XD không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh có quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm :

Công ty XD đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Công ty AA giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án buộc Công ty XD trả Công ty AA số tiền thuế, tiền sửa chữa cải tạo, tiền thuê nhà từ năm 2006 đến nay tổng số là 3.500.000.000đ và đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn Luật định. Công ty XD được Nhà đất cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Công ty XD nộp tiền thuê đất, thuế sử dụng đất cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền do vậy kháng cáo của Công ty AA cho rằng Công ty XD không phải là chủ sử dụng hợp pháp là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại cấp sơ thẩm Công ty AA không yêu cầu đòi số tiền thuế, tiền sửa chữa cải tạo, tiền thuê nhà từ năm 2006 đến nay tổng số là 3.500.000.000đ nên Tòa án sơ thẩm không giải quyết, do vậy những yêu cầu trên của Công ty AA tại phiên tòa phúc thẩm sẽ không được xem xét. Do vậy đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án về cách tuyên án đối với diện tích hiện trạng là 312,4m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về thủ tục tố tụng : Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn Luật định.
- Căn cứ vào Biên bản giao nhận ngày 4/12/2018 do chính ông B ký nhận thể hiện Ông Nguyễn Văn B đã được Tòa án nhân dân quận ĐĐ giao bản án số 43/KDTM ST ngày 28/11/2018, ông B không có chứng cứ chứng minh là nhận được bản án muộn, do vậy kháng cáo của ông B về việc tháng 4/2019 ông B mới nhận được bản án là không có căn cứ để chấp nhận.

- Về quan hệ pháp luật : Công ty XD và Công ty AA ký kết Hợp đồng thuê nhà đất tại 64 đường L ngày 5/12/2005 với thời hạn 3 năm, hết thời hạn trên hai bên liên tục tiếp tục ký các hợp đồng thuê và hợp đồng thuê nhà đất cuối cùng là ngày 01/01/2011 và thời hạn thuê đến hết ngày 31/12/2012. Sau khi hết hạn Hợp đồng thuê Công ty XD yêu cầu Công ty AA chấm dứt hợp đồng thuê và bàn giao nhà đất thuê, nhưng Công ty AA không đồng ý do vậy Công ty XD khởi kiện yêu cầu Công ty AA chấm dứt hợp đồng thuê và bàn giao toàn bộ nhà đất thuê tại 64 đường L và yêu cầu

Công ty AA phải trả số tiền thuê đất từ 1/1/2013 đến 12/2016 là 535.589.409đ. Do vậy quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng thuê nhà đất và đòi nhà đất cho thuê.

- Về nội dung:

+ Về nguồn gốc nhà đất : Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ , lời thừa nhận của các đương sự thể hiện : Thừa đất tại địa chỉ 64 đường L, phường NTS , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu, Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội có thẩm quyền quản lý, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 điều 37 Luật đất đai. Công ty XD nay là Công ty HFC và Sở địa chính Hà Nội (nay là Sở tài nguyên và Môi trường Hà Nội) ký kết đồng thuê đất số 26-245-98/ĐC-HĐTĐ ngày 29/5/1998 với nội dung Công ty XD được thuê diện tích 1.000 m² đất tại địa chỉ 64 đường L, phường NTS để sử dụng vào mục đích kinh doanh, với thời hạn thuê là 10 năm, kể từ ngày 01/01/1996 là phù hợp khoản 1 điều 37 Luật đất đai. Ngày 18/7/2002 UBND nhân dân thành phố Hà Nội có Quyết định số 4987/QĐ-UB thu hồi 1 phần diện tích đất do Công ty XD đang quản lý để xây dựng cải tạo nút giao thông Ngã tư sở . Theo văn bản số 18/MPMU-DA1-2H thể hiện Ban quản lý các dự án trọng điểm phát triển đô thị Hà Nội đã thu hồi 665,1m² đất. Diện tích còn lại là 340,4m² đất theo sổ sách , nhưng hiện trạng đo đạc còn 312,4m² đất.

Sau khi hết thời hạn thuê hai bên chưa ký tiếp Hợp đồng thuê đất là thiếu sót cần rút kinh nghiệm , tuy nhiên Công ty XD vẫn tiếp tục quản lý , sử dụng và đóng tiền thuê đất cho đến nay. Ngày 22/7/2016,UBND Thành phố Hà Nội có Văn bản số 4319 /UBND-ĐT với nội dung : “ *Đồng ý cho Công ty XD tiếp tục sử dụng 03 địa điểm đất nêu trên (trong đó có 64 đường L) theo các Hợp đồng thuê đất đã ký . Giao Sở tài nguyên và môi trường ký gia hạn Hợp đồng thuê đất hàng năm để Công ty XD tiếp tục sản xuất kinh doanh*” là phù hợp khoản 1 điều 37 Luật đất đai.

Như vậy, Công ty XD có toàn quyền sử dụng 312,4m² đất tại 64 đường Láng với mục đích sản xuất kinh doanh. Do vậy không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty AA cho rằng Công ty XD không phải là chủ sử dụng hợp pháp vì chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và lời thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn thể hiện trên diện tích đất nêu trên có nhà mái tôn , tường gạch, trụ cổng , giếng khoan do vậy hợp đồng thuê do hai bên ký kết là Hợp đồng thuê nhà đất . Thấy rằng việc Công ty XD cho Công ty AA thuê lại nhà đất để kinh doanh thuộc trường hợp sử dụng không

đúng mục đích vi phạm điều 15 Luật đất đai 2003. Do vậy yêu cầu của Công ty XD đòi lại diện tích nhà đất 64 đường L để Công ty sử dụng vào mục đích kinh doanh là phù hợp pháp luật. Việc Công ty XD , Công ty AA liên tiếp ký kết Hợp đồng thuê địa điểm kinh doanh ngày 5/12/2005 , ngày 1/10/2006, ngày 30/9/2008, ngày 1/1/2011 thực chất là Hợp đồng thuê nhà đất với thời hạn 1 năm, 3 năm, 2 năm , Hợp đồng nêu trên không được công chứng chứng thực là vi phạm điều 492 Bộ luật dân sự.

Theo quy định tại khoản 1 điều 499 Bộ luật dân sự :*“Hợp đồng thuê nhà ở chấm dứt trong trường hợp sau : Hết hạn hợp đồng thuê”* . Căn cứ Hợp đồng thuê thì thời hạn thuê từ 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2012 , sau khi hết hạn Hợp đồng thuê ngày 31/12/2012 Công ty XD yêu cầu Công ty AA chấm dứt hợp đồng thuê và bàn giao nhà đất thuê là phù hợp với Hợp đồng thuê và phù hợp pháp luật, việc Công ty AA chiếm giữ nhà đất nêu trên từ năm 2013 đến nay không trả lại cho Công ty XD là trái pháp luật. Từ những phân tích trên thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty XD và buộc Công ty AA chấm dứt hợp đồng thuê và bàn giao toàn bộ nhà đất thuê tại 64 đường L cho Công ty XD là có căn cứ . Do vậy không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Công ty AA .

- Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của Công ty HFC thanh toán cho Công ty AA giá trị tài sản trên đất với số tiền 1.077.516.875 đồng, các bên đương sự không kháng cáo phần này nên không xét.

- Căn cứ Biên bản định giá và xem xét thẩm định , diện tích hiện nay đo đạc là 321,4m² , nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên : *“Buộc Công ty AA phải giao lại cho Công ty HFC toàn bộ nhà cấp 4 lợp mái tôn và 340,4m² đất (đo thực tế là 312,4 m² đất) tại địa chỉ 64 đường L, phường NTS , quận ĐĐ , Hà Nội”* là chưa rõ khi thi hành án , do vậy căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm về cách tuyên với nội dung *“Buộc Công ty AA phải giao lại cho Công ty HFC toàn bộ nhà cấp 4 lợp mái tôn trên 312,4 m² đất tại địa chỉ 64 đường L, phường NTS , quận ĐĐ , Hà Nội”*

Tại cấp sơ thẩm Công ty AA yêu cầu Tòa án giải quyết đòi Công ty XD thanh toán số tiền sửa chữa cải tạo, tiền thuê đất từ năm 2005 đến nay tổng số là 4.000.000.000đ và 1.200.000.000đ , Tòa án sơ thẩm trực tiếp tổng đạt Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí cho Công ty AA (Bút lục 242, 238) nhưng Công ty AA không nộp do vậy Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ không giải quyết yêu cầu nêu trên của Công ty AA là phù hợp điểm đ khoản 1 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, tại phiên tòa phúc thẩm Công ty AA lại vẫn yêu cầu nêu trên , nhưng căn cứ điều 270 Bộ luật tố tụng dân sự

Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét , nếu sau này Công ty AA có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Về án phí : Công ty AA phải chịu án phí phúc thẩm.

Quan điểm của vị đại diện viện kiểm sát phù hợp pháp luật.

Từ những nhận định trên !

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ điều 5, 11, 15, khoản 1 điều 37 Luật đất đai 2003;
- Căn cứ Điều 492, khoản 5 điều 495, khoản 1 điều 496, điều 499, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 217, điều 270 , Khoản 1 Điều 228, điều 147, điều 148, khoản 2 điều 308, điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ khoản 2 điều 29 Nghị quyết số 326/2015/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 :

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty AA .

Sửa Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 43/2018/ KDTM – ST, ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận ĐĐ về cách tuyên và quyết định như sau :

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Xăng dầu HFC đối với Công ty AA .

- Buộc Công ty AA phải giao lại cho Công ty HFC toàn bộ nhà đất với diện tích đo thực tế là 312,4 m² tại địa chỉ 64 đường L, phường NTS , quận ĐĐ , Hà Nội (không có số ô, số thửa, thuộc bản đồ số 104-6-G III.28), có phía Đông bắc giáp thửa đất số 95, phía Tây bắc giáp thửa đất số 92, phía Đông giáp thửa đất 100, phía Tây nam giáp mặt đường Láng, theo bản lập ngày 06/12/1996 của Sở địa chính Hà Nội (có sơ đồ kèm theo) để Công ty HFC sử dụng diện tích đất trên theo đúng nội dung văn bản số 4319/UBND-ĐT ngày 22/7/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Buộc Công ty AA phải di dời toàn bộ tài sản là chần ga, gổi đệm và các thiết bị văn phòng ra khỏi nhà đất 64 đường L, phường NTS , quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty HFC thanh toán cho Công ty AA giá trị tài sản trên đất với số tiền 1.077.516.875 đồng.

- Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu Công ty AA phải thanh toán số tiền thuê đất mà Công ty HFC đã phải nộp cho Nhà nước tính từ thời điểm 01/01/2013 đến 31/12/2016 là: 535.589.409 đồng.

- Về án phí:

Công ty AA phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng)(chưa nộp) và án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm là: 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0008093 ngày 18/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ .

Hoàn trả Công ty HFC 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005151 ngày 17/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ .

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 được quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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 23/5/2019

Nơi nhận:
- TAND quận ĐĐ .
- VKSND TP Hà nội .
- Đương sự.
- Lưu.

TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

