

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 09/2025/DS-PT
Ngày 09/01/2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê nhà
thuộc sở hữu nhà nước”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Bà Hồ Thị Tuyết Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 349/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 493/202/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Sở Xây dựng thành phố C.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc P, Thanh tra viên, Sở Xây dựng và ông Nguyễn Cao H, Phó Giám đốc Trung tâm Q ở và Chất lượng công trình xây dựng.

Địa chỉ: Số B, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/12/2024).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Minh A, Tổng Giám đốc.

Địa chỉ: Số I - A, đường T, phường A quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ban Q1 (Nay là Trung tâm Quản lý nhà ở và Chất lượng công trình xây dựng).

Người đại diện theo ủy quyền của Trung tâm Quản lý nhà ở và Chất lượng công trình xây dựng: Ông Nguyễn Cao H – Phó Giám đốc (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2025).

Địa chỉ: Số B, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung cũng như tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Cao H và ông Nguyễn Ngọc P trình bày:*

Trước đây Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố C là đơn vị quản lý cho thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước, trong đó có ký hợp đồng thuê với Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) về việc cho thuê nhà tại số I - A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đến năm 2014, toàn bộ cơ sở nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước từ Công ty TNHH MTV Phát triển và Kinh doanh nhà thành phố C được bàn giao về Sở Xây dựng quản lý theo Quyết định số 2222/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố C. Sau đó, Sở Xây dựng giao cho Ban Q1 tiếp tục quản lý ký kết hợp đồng cho thuê. Trong đó, tiếp tục cho Công ty Đ thuê nhà số I - A đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Phụ lục điều chỉnh Hợp đồng thuê nhà số: 01/PLHD-01/2009.HĐ.KDN ngày 01/10/2014. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, từ ngày 01/10/2014 đến ngày 30/6/2019 còn nợ lại tiền thuê nhà là 499.501.776 đồng.

Vì vậy, Sở Xây dựng thành phố C khởi kiện yêu cầu buộc Công ty Đ trả số tiền thuê nhà là 499.501.776 đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/11/2023, Sở Xây dựng yêu cầu buộc Công ty Đ thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 30/9/2023 là: 3.784.399.647 đồng. Trong đó, số tiền thuê còn phải nộp là 449.501.776 đồng; số tiền thuê nhà do chậm giao trả lại nhà đang thuê (tính từ thời điểm tháng 7/2019 cho đến thời điểm ngày 30/9/2023) là 3.334.897.871 đồng và tiếp tục chịu cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ giao trả lại nhà thuê. Đồng thời, yêu cầu Công ty Đ giao trả lại nhà thuộc sở hữu nhà nước tại số I - A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ cho Sở Xây dựng quản lý theo quy định.

** Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Hoàng Minh A trình bày:*

Vào ngày 01/10/2015, giữa Ban Q1 với Công ty Đ có ký Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước tọa lạc tại số I - A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng, tiền thuê nhà hàng tháng Công ty Đ phải trả (bao gồm thuế VAT) là 23.534.544 đồng, thời hạn thuê là 01 năm 03 tháng kể từ ngày 01/10/2015 và có thể gia hạn theo thỏa thuận. Sau khi ký hợp đồng, Công ty Đ đã thực hiện thanh toán, quản lý và sử dụng nhà đúng theo

thoả thuận. Đến ngày 01/01/2017, Công ty Đ ký phụ lục gia hạn thời gian thuê đến ngày 31/12/2017, giá tiền thuê nhà hàng tháng (bao gồm thuế VAT) được làm tròn là 23.534.500 đồng.

Đến ngày 16/7/2019, Ban Q1 ban hành thông báo triển khai Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 15/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố C thu hồi nhà cho thuê, Công ty Đ thống nhất tiếp nhận quyết định. Tuy nhiên, do Công ty đã kinh doanh lâu năm, cơ sở vật chất và tài liệu lưu kho rất nhiều cùng với vướng mắc một số thủ tục pháp lý về hoạt động doanh nghiệp nên Công ty Đ chưa bàn giao kịp nhà theo thời hạn của quyết định. Sau đó, Đ1, thực hiện giãn cách xã hội nên mọi hoạt động cũng như nhân sự Công ty phải dừng dẫn đến chưa bàn giao được nhà.

Về tiền thuê nhà, căn cứ điểm d khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng, trong trường hợp có điều chỉnh giá thuê thì bên cho thuê có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê biết trước một tháng. Thực tế trong suốt thời gian quản lý, sử dụng nhà thuê, phía Công ty Đ không được thông báo về việc điều chỉnh tăng giá thuê. Hơn nữa, thời gian tăng giá thuê theo yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là trong thời gian dịch Covid-19 bùng phát, các hoạt động kinh tế nói chung, hoạt động của doanh nghiệp nói riêng đều bị ảnh hưởng nặng nề, Chính phủ Việt Nam ban hành nhiều quy định về hỗ trợ doanh nghiệp, trong đó có quy định về giảm giá thuê đất, miễn/giảm thuế... Việc Sở Xây dựng tăng giá cho thuê nhà đối với Công ty Đ là đi ngược lại với chủ trương của Chính phủ, gây áp lực lớn cho doanh nghiệp.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của Sở Xây dựng thành phố C, Công ty Đ có ý kiến như sau:

+ Công ty Đ không đồng ý yêu cầu thanh toán số tiền 3.784.399.647 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty Đ đề nghị áp dụng giá thuê theo đúng Hợp đồng thuê nhà thuộc sở hữu nhà nước và phụ lục 1 đính kèm là 23.534.500 đồng (Hai mươi ba triệu, năm trăm ba mươi bốn nghìn, năm trăm đồng), giá thuê này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Đồng thời, đề nghị phía nguyên đơn tính toán giảm tiền thuê nhà theo chủ trương của Chính phủ, hỗ trợ doanh nghiệp sau dịch Covid-19.

+ Thống nhất bàn giao nhà số I, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Đề nghị cho Công ty Đ thời gian 03 tháng kể từ ngày bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực để di dời và thời gian di dời này đề nghị không tính tiền thuê.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 188/2024/DSST ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Sở Xây dựng thành phố C.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho Sở Xây dựng thành phố C tổng số tiền là 4.582.152.139 đồng (Bốn tỷ, năm trăm tám mươi hai triệu, một trăm năm mươi hai nghìn, một trăm ba mươi chín đồng). Đồng thời, Công ty Cổ

phần Đ còn phải tiếp tục thanh toán tiền cho nguyên đơn theo giá thuê của Ủy ban nhân dân thành phố C cho đến khi bàn giao lại nhà số I - A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

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 có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Sở Xây dựng thành phố C về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đ giao trả lại nhà thuộc sở hữu nhà nước tại số I - A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu 112.582.000 đồng (Một trăm mười hai triệu, năm trăm tám mươi hai nghìn đồng).

- Nguyên đơn Sở Xây dựng thành phố C không nộp tạm ứng án phí nên không phải nhận lại.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 19/8/2024, bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện, khách quan các chứng cứ làm ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng quyết định tăng giá nhà lên 81.585.000 đồng/tháng ghi nhận nội dung hỏi tố thời gian thuê là không hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án theo hướng điều chỉnh thời gian tính tiền thuê với giá này kể từ ngày ban hành quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng thuê nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Toà án nhân dân quận Ninh Kiều đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo đơn kháng cáo, bị đơn không đồng ý với cách tính giá thuê của nguyên đơn. Trong đó, bị đơn cho rằng, việc tăng giá thuê là không phù hợp thỏa thuận trong hợp đồng thuê và phía nguyên đơn không miễn giảm tiền thuê cho bị đơn trong khoảng thời gian bị ảnh hưởng bởi đại dịch covid 19. Do vậy, Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại các nội dung kháng cáo này của bị đơn. Trong đó,

nội dung về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện không bị kháng cáo nên Tòa phúc thẩm không xem xét.

[3] Trước hết, hợp đồng thuê nhà giữa nguyên đơn và bị đơn là thoả thuận dân sự. Thoả thuận giữa các bên được tôn trọng. Trong đó, các bên không có văn bản thoả thuận bổ sung, sửa đổi giá thuê trong thời gian đại dịch covid 19. Mặt khác, trước đó, vào ngày 12/4/2019 các bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà nhưng bị đơn không thực hiện việc giao nhà theo biên bản thanh lý. Do đó, không có cơ sở để điều chỉnh giá thuê trong trường hợp này.

[4] Lẽ ra, sau khi thanh lý hợp đồng thuê nhà (ngày 12/4/2019), bị đơn phải giao nhà cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn cố tình chiếm giữ, không giao nhà là gây thiệt hại cho nguyên đơn. Nếu việc giao nhà được thực hiện thì bất động sản đó phía nguyên đơn cho thuê lại theo kết quả thẩm định tại Quyết định số: 1421/QĐ-UBND về việc điều chỉnh giá thuê nhà số I - A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ với số tiền là 81.585.000 đồng/tháng. Đây là thiệt hại của nguyên đơn mà bị đơn phải chịu do hành vi không giao trả nhà. Chính vì vậy, bị đơn phải chịu thiệt hại khoản tiền thuê với giá này. Tuy nhiên, thời gian tính tiền thuê là kể từ ngày ban hành Quyết định số 1421 mới phù hợp (ngày 29/4/2022). Do vậy, tiền thuê và tiền bồi thường thiệt hại được tính lại như sau:

Từ ngày 01/10/2014 đến ngày 30/9/2015: 14.925.240 đồng x 12 tháng = 179.102.880 đồng.

Từ ngày 01/10/2015 đến ngày 31/12/2016: 23.534.500 đồng x 15 tháng = 353.018.160 đồng.

Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 28/4/2022: 23.534.500 đồng x 63 tháng 27 ngày = 1.503.853.541 đồng.

Từ ngày 29/4/2022 đến ngày 02/8/2024: 81.585.000 đồng x 27 tháng 03 ngày = 2.210.953.500 đồng.

Tổng cộng: bị đơn phải trả tiền thuê và bồi thường cho nguyên đơn số tiền 3.458.272.497 đồng.

[5] Về 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, đồng thời sửa mức án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho Sở Xây dựng thành phố C tổng số tiền là 3.458.272.497 đồng (Ba tỷ, bốn trăm năm mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi hai ngàn, bốn trăm chín mươi bảy đồng).

Công ty Cổ phần Đ còn phải tiếp tục thanh toán tiền cho nguyên đơn theo giá thuê của Ủy ban nhân dân thành phố C (81.585.000 đồng/tháng) kể từ ngày 03/8/2024 cho đến khi bàn giao lại nhà số I - A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

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 có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao trả lại nhà thuộc sở hữu nhà nước tại số I - A, đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 101.165.000 đồng (Một trăm lẻ một triệu, một trăm sáu mươi lăm ngàn).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001824 ngày 27/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Ninh Kiều
- THADS quận Ninh Kiều
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh