

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 07/2024/KDTM-PT
Ngày 28 tháng 02 năm 2024
V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Chí Trung.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn.

Ông Vũ Việt Dũng.

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Vỹ-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Tú Anh-Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2023/KDTM-PT ngày 28/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*”, do Bản án số: 36/2023/KDTM-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 307/2023/QĐ-PT ngày 29/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 50/2024/QĐ-PT ngày 30/01/2024 giữa:

- Nguyên đơn: Ngân hàng E.

Địa chỉ: Số X8, đường T, phường N, quận X, thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền:

Công ty QLTS.

Địa chỉ: Số XB, đường Đ, phường S, quận X, thành phố M.

Người được ủy quyền tham gia tố tụng:

1/ Ông Huỳnh Tấn D - Tổ trưởng Tổ xử lý nợ.

Địa chỉ: Tầng X, Tòa nhà N - Số X1, đường L, thành phố Đà Nẵng.

2/ Bà Nguyễn Thị V - Cán bộ.

Địa chỉ: Tầng X, Tòa nhà N - Số X1, đường L, thành phố Đà Nẵng.

- Bị đơn: Công ty T.

Địa chỉ: Số X7, đường K, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật:

Ông Nguyễn Đình T- Giám đốc.

Người bảo vệ và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Đặng Văn C - Văn phòng Luật sư C - Đoàn luật sư N.

Địa chỉ: Số X9, đường L, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số X7, đường K, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Đặng Văn C - Văn phòng Luật sư C - Đoàn luật sư N.

Địa chỉ: Số X9, đường L, thành phố Đà Nẵng.

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Địa chỉ: Số X7, đường K, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ và lợi ích hợp pháp:

Luật sư Đặng Văn C - Văn phòng Luật sư C - Đoàn luật sư N.

Địa chỉ: Số X9, đường L, thành phố Đà Nẵng.

3/ Công ty KTTS - Ngân hàng E.

Địa chỉ: Tầng, Tòa nhà B, đường Đ, phường S, quận X, thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà Hồ Thị Mỹ D, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Tầng X, Tòa nhà E,- Số 48, đường P, thành phố Đà Nẵng.

-Người kháng cáo: Công ty T; ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Ngân hàng E trình bày:

Ngày 01/04/2015, Công ty KTTS, đại diện cho Ngân hàng E ký Hợp đồng cho thuê tài sản số 11/2015/EIBA/HĐCTN cho Công ty T thuê: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số X7, đường K, phường X1, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00037 do UBND quận C cấp ngày 05/03/2010, cập nhật sang tên Ngân hàng E ngày 08/05/2014; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số XB, đường K, phường X1, quận C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1733 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/09/1997, cập nhật sang tên Ngân hàng E ngày 08/05/2014; Giá thuê: 6.500.000đ/tháng; Thời hạn thuê: 12 tháng từ ngày 31/03/2015 đến ngày 30/03/2016; Đặt cọc: 13.000.000đ.

Ngày 28/03/2016, ông Nguyễn Đình T, Công ty KTTS và Công ty T ký Phụ lục số 10/2016/EIBA/PL-HĐCTN cho Công ty T tiếp tục thuê 06 tháng, đến ngày 30/09/2016.

Ngày 13/11/2018, Công ty KTTS và Công ty T ký Hợp đồng số 20/2018/EIBA/SĐBS-HĐCTN sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê tài sản số 11/2015/EIBA/HĐCTN, ngày 01/4/2015, sửa đổi tiền đặt cọc và giá thuê, cụ thể như sau: Giá thuê: 11.000.000đ/tháng; thời hạn thuê: 06 tháng, từ 01/09/2018 đến ngày 28/02/2019; đặt cọc: 22.000.000đ.

Tại Điều 4.2 Hợp đồng số 11/2015/EIBA/HĐCTN quy định: Khi có nhu cầu lấy lại tài sản, Ngân hàng E có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và sẽ thông báo trước 01 tháng; Ngân hàng E có quyền lấy lại toàn bộ tài sản khi hết thời hạn thuê hoặc khi Công ty T quá 01 tháng không trả tiền thuê đến hạn.

Công ty T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà nhiều lần, đồng thời khi hết hạn hợp đồng thuê ngày 28/02/2019, Công ty T không bàn giao trả lại tài sản thuê cho Ngân hàng. Ngân hàng E đã có nhiều Thông báo thu hồi tài sản, yêu cầu

Công ty T di dời, giao trả tài sản thuê và trả tiền thuê, tiền phạt chậm thanh toán cho Ngân hàng E nhưng Công ty T không thực hiện.

Căn cứ Điều 482 Bộ Luật Dân sự; hợp đồng cho thuê tài sản số 11/2015/EIBA/HĐCTN ngày 01/04/2015; biên bản thỏa thuận ngày 01/09/2016; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê tài sản số 20/2018/EIBA/SĐBS-HĐCTN ngày 13/11/2018, Ngân hàng E yêu cầu Công ty T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho Ngân hàng E nhà tại số X7 và số XB, đường K, thành phố Đà Nẵng. Đồng thời khấu trừ số tiền đặt cọc 22.000.000đ vào số tiền thuê nhà mà Công ty T chưa trả; Buộc Công ty T phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/3/2019 đến ngày 22/9/2023 là 54 tháng 22 ngày, mỗi tháng 11.000.000đ, tổng số tiền 602.067.000đ; tiền phạt chậm trả tài sản kể từ ngày 02/10/2018 đến ngày 22/9/2023, theo lãi suất 6,8%/năm, tổng số tiền phạt chậm trả 142.671.000đ. Tổng số tiền Ngân hàng E yêu cầu là 722.738.000đ.

Ngân hàng E không yêu cầu Công ty T thanh toán tiền điện, tiền nước, vệ sinh và các khoản chi phí khác phát sinh.

- Đại diện Công ty T, trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Công ty T không chấp nhận, lý do là căn nhà số X7 và số XB, đường K, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho Ngân hàng E để cầm trả nợ nhưng nội dung cầm trả không đúng trình tự và không đúng thỏa thuận của hai bên, cụ thể: Ngày 24/12/2013, Ngân hàng E thỏa thuận bán nợ cho Công ty QLTS khoản nợ của Công ty T. Đồng thời, Công ty QLTS lập Hợp đồng ủy quyền số 54/QLTS-NK cùng ngày 24/12/2013, Công ty QLTS ủy quyền cho Ngân hàng E thực hiện việc thu hồi nợ của Công ty T. Ngân hàng E chưa thực hiện đúng biên bản cầm trả nợ, thanh lý hợp đồng tín dụng, thanh lý kế ước nhận nợ. Món nợ mà ngân hàng đã xử lý, tại thời điểm đó đã được Công ty QLTS mua từ Ngân hàng E. Tại thời điểm ký hợp đồng công chứng chuyển quyền sử dụng đất, ông T và bà H bán tài sản cho chính Ngân

hàng E thì lúc đó Ngân hàng E không còn quyền về khoản nợ này nữa theo quy định pháp luật hiện hành.

Khi chuyển nhượng hai tài sản nói trên cho Ngân hàng E, ông T, bà H và Công ty T chưa nhận tiền từ việc bán tài sản như đã thỏa thuận.

Do đó, Công ty T yêu cầu Ngân hàng E thực hiện đúng biên bản cân trừ nợ, thanh lý hợp đồng tín dụng, thanh lý kế ước nhận nợ.

Công ty T, ông T, bà H yêu cầu đưa Công Ty QLTS tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, Công ty T và người liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày có yêu cầu phản tố như sau: Biên bản cân trừ nợ ngày 17/3/2014 giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng - Chi nhánh V; bên thế chấp ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H; bên vay Công ty T vì biên bản cân trừ này liên quan mật thiết đến hai ngôi nhà và đất số X7 và XB, đường K mà Công ty T đang thuê của Ngân hàng E, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Chúng tôi thống nhất với trình bày của đại diện Công ty T. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết đảm bảo quyền lợi cho chúng tôi.

- Đại diện cho Công ty KTTS trình bày:

Chúng tôi thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã xử và quyết định

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 472, 473, 474, 481, 482, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng E về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” đối với bị đơn Công ty T.

1.1. Chấm dứt các Hợp đồng cho thuê nhà số 11/2015/EIBA/HĐCTN ngày 01/04/2015; Phụ lục gia hạn hợp đồng cho thuê nhà số 10/2016/EIBA/PL-HĐCTN ngày 28/03/2016; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê tài sản số 20/2018/EIBA/SĐBS-HĐCTN, ngày 13/11/2018; Biên bản thỏa thuận sử dụng tài sản tại số X7 và XB, đường K quận C, thành phố Đà Nẵng, ngày 14/6/2017.

1.2. Buộc Công ty T phải trả lại hai tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số X7 và XB, đường K quận C, thành phố Đà Nẵng cho Ngân hàng E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 00037 do UBND quận C cấp ngày 05/03/2010, cập nhật sang tên Ngân hàng E ngày 08/05/2014 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1733 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 10/09/1997, cập nhật sang tên Ngân hàng E ngày 08/05/2014.

1.3. Buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng E tổng số tiền: 722.738.000đ; trong đó tiền thuê tài sản là: 602.067.000đ ; tiền lãi chậm thanh toán tiền thuê tài sản là: 142.671.000đ.

1.4. Buộc những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H phải di dời ra khỏi nhà để giao lại nhà và đất cho Ngân hàng E.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 30/10/2023 Công ty T; ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Căn cứ “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất*” số: CH 00037 do UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H ngày 05/03/2010, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho Ngân hàng E ngày 08/05/2014 và “*Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở*” số 3401010119 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp cho ông Phạm Ngọc L và bà Huỳnh Thị T ngày 10/09/1997, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho Ngân hàng E ngày 08/05/2014 thì Ngân hàng E là chủ sở hữu nhà đất tại số X7, đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng (*gọi tắt là nhà đất X7*) và nhà đất tại số XB, đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng (*gọi tắt là nhà đất XB*) .

[2] Ngày 01/04/2015, Công ty KTTS, theo ủy quyền của Ngân hàng E đã ký “*Hợp đồng cho thuê nhà*” số: 11/2015/EIBA/HĐCTN (*gọi tắt là Hợp đồng 11*) cho Công ty T thuê nhà đất X7 và nhà đất XB, với giá thuê mỗi căn nhà 6.500.000đ/01 tháng; thời hạn thuê 12 tháng, kể từ ngày 31/3/2015. Khi đến hết thời hạn thuê của Hợp đồng 11, ngày 28/3/2016 hai bên tiếp tục ký “*Phụ lục gia hạn hợp đồng cho thuê nhà*” số: 10/2016/EIBA/HĐCTN (*gọi tắt là Phụ lục 10*), gia hạn thời hạn thuê của hai căn nhà là 06 tháng, kể từ ngày 31/3/2016. Ngày 13/11/2018, hai bên tiếp tục ký “*Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thuê tài sản*” số: 20/2018/EIBA/HĐCTN (*gọi tắt là Hợp đồng 20*) sửa đổi: Giá thuê mỗi căn nhà là: 11.000.000đ/01tháng; thời hạn thuê: 06 tháng, kể từ ngày 01/9/2018 đến hết ngày 28/02/2019.

[3] Theo Ngân hàng E, khi hết thời hạn thuê vào ngày 28/02/2019, Công ty T không chịu trả nhà cho Ngân hàng E. Do đó Ngân hàng E khởi kiện yêu cầu Công ty T trả 02 ngôi nhà đã thuê; trả tiền thuê tính từ ngày 01/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 22/9/2023 và tiền chậm thanh toán, bàn giao nhà.

[4] Tại Bản án số: 36/2023/KDTM-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng đã quyết định chấm dứt Hợp đồng 11, Phụ lục 10 và Hợp đồng 20. Đồng thời buộc Công ty T phải tiếp tục trả tiền thuê nhà và buộc

Công ty T cùng ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H phải giao trả 02 ngôi nhà cho Ngân hàng E.

[5] Tại đơn kháng cáo Công ty T, ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H đều cho rằng: Cấp sơ thẩm không đưa Công ty QLTS vào tham gia tố tụng dẫn đến quyết định bản án sơ thẩm không đúng bản chất sự việc, không đúng tình tiết khách quan vụ án; Ngân hàng NK đã bán công nợ của Công ty T cho Công ty QLTS theo Hợp đồng mua bán nợ số: 54/VAMC-E ngày 24/12/2013 nhưng Ngân hàng E không thông báo cho Công ty T biết, chỉ đến ngày 09/5/2022 do tìm hiểu, Công ty T mới biết về việc mua bán nợ; Hợp đồng ủy quyền số: 54 ngày 24/12/2013 có nội dung Công ty QLTS ủy quyền Ngân hàng E thu hồi nợ, đòi nợ nhưng Ngân hàng E khởi kiện Công ty T đòi nhà cho thuê là vi phạm; Biên bản cản trừ nợ ngày 17/3/2014 vi phạm về hình thức cũng như căn cứ viện dẫn và sau khi cản trừ nợ Ngân hàng E không thanh toán cho ông T và bà H số tiền: 6.037.694.191đ. Ông T và bà H cũng chưa nhận được số tiền chuyển nhượng nhà đất X7 và XB.

[6] Xem xét kháng cáo của Công ty T, của ông T và bà H thì thấy:

[6.1] *Thứ nhất*, Ngân hàng E khởi kiện yêu cầu Công ty T chấm dứt hợp đồng thuê nhà và giao trả hai ngôi nhà X7 và XB, đồng thời thanh toán số tiền nợ thuê nhà. Do đó việc Công ty QLTS trước đây mua bán nợ liên quan đến hai ngôi nhà nói trên không phải là nội dung xem xét trong vụ án. Cấp sơ thẩm không đưa Công ty QLTS vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[6.2] *Thứ hai*, tại Công văn số: 27/CT-KT ngày 30/3/2015 của Công ty T do ông Nguyễn Đình T - Giám đốc ký tên và đóng dấu có ghi “*Căn cứ biên bản cản trừ nợ ngày 06/3/2014 giữa đại diện Ngân hàng Ngân hàng E và Công ty T về việc giải quyết khoản nợ vay của Công ty chúng tôi tại Ngân hàng E-Chi nhánh V*”. Như vậy, việc cản nợ đã được các bên thống nhất bằng văn bản nhưng Công ty T cho rằng Ngân hàng E không thông báo cho Công ty T về việc cản trừ nợ là không có căn cứ.

[6.3] *Thứ ba*, ngày 08/05/2014 Ngân hàng E được chỉnh lý biến động là chủ sở hữu nhà đất tại X7 và XB. Do đó Ngân hàng E có quyền sử dụng, định đoạt tài sản do

mình chủ sở hữu mà cụ thể trong vụ án này là Ngân hàng E đã ủy quyền cho Công ty KTTS ký Hợp đồng 11; Phụ lục 10; Hợp đồng 20 và các văn bản liên quan, cho Công ty T thuê hai ngôi nhà X7 và XB, phù hợp với khoản 4, Điều 20 Điều lệ giữa Ngân hàng E AMC và Công ty KTTS có hiệu lực từ ngày 24/8/2010 và Thông báo số: 1970/2014/EIB-TTXLN ngày 03/4/2014 của Ngân hàng E, đó là “*Giao cho Công ty KTTS cho thuê tài sản là nhà đất tại XB và X7*”. Việc Ngân hàng E ủy quyền cho Công ty KTTS ký hợp đồng thuê nhà, phụ lục hợp đồng; hợp đồng sửa đổi hợp đồng cho thuê nhà...với Công ty T, không liên quan đến Công ty QLTS.

[6.4] *Thứ tư*, căn cứ mục 1, phần Nội dung cản trừ nợ của “*Biên bản cản trừ nợ*” ngày 06/3/2014, được ký giữa bên cho vay: Ngân hàng E, bên vay: Công ty T và bên thế chấp: Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H, thì “*tính đến ngày 06/3/2014 Công ty T còn nợ Ngân hàng E số tiền: 7.1267.747.658đ*” và tại điểm a, tiểu mục 3.2, mục 3, phần Nội dung cản trừ thì “*Ngân hàng E và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H thỏa thuận cản trừ nợ bằng 02 tài sản tại số X7 và XB với giá tổng cộng: 6.125.000.00đ*”. Do đó, kháng cáo cho rằng ông T và bà H chưa nhận được số tiền chuyển nhượng nhà đất X7 và XB là không phù hợp, không có căn cứ.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích cho Công ty T, cho ông T và bà H, đề nghị HĐXX hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với những lý do như nội dung kháng cáo của Công ty T, của ông T và bà H.

[9] HĐXX thấy: Xét cho cùng, những nội dung kháng cáo của Công ty T, của ông T và bà H cũng như đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự kháng cáo, không phải là những nội dung xem xét, giải quyết trong vụ án. Mặc dù vậy, HĐXX phúc thẩm cũng đã làm rõ như nêu trên. Ngoài các nội dung kháng cáo trên, Công ty T, ông T và bà H không kháng cáo các quyết định bản án sơ thẩm.

[10] Tại cấp phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung, kết quả bản án sơ thẩm, HĐXX giữ nguyên các quyết định bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[11] Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Ngân hàng E rút yêu cầu về việc buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng E tiền điện, tiền nước, tiền vệ sinh và các chi phí khác nhưng cấp sơ thẩm không xác định số tiền cụ thể và tại quyết định bản án không đình chỉ các yêu cầu này là thiếu sót.

[12] Do không chấp nhận kháng cáo, Công ty T, ông T và bà H phải chịu án phí KDTM phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí KDTM phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của Công ty T, kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H; Giữ nguyên Bản án số: 36/2023/KDTM-ST ngày 22/9/2023 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

1. Chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng E về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*” đối với Công ty T.

1.1 Chấm dứt “*Hợp đồng cho thuê nhà*” số 11/2015/EIBA/HĐCTN ngày 01/04/2015; “*Phụ lục gia hạn hợp đồng cho thuê nhà*” số 10/2016/EIBA/PL-HĐCTN ngày 28/03/2016; “*Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thuê tài sản*” số 20/2018/EIBA/SĐBS-HĐCTN, ngày 13/11/2018 và “*Biên bản thỏa thuận sử dụng tài sản*” ngày 14/6/2017, giữa Ngân hàng E với Công ty T đối với nhà đất tại số X7, đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng và nhà đất tại số XB, đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng.

1.2 Buộc Công ty T phải giao trả cho Ngân hàng E :

1.2.1 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại X7, đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng theo “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở*”

và tài sản gắn liền với đất” số: CH 00037 do UBND quận C, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 05/03/2010, chỉnh lý biến động đứng tên Ngân hàng E ngày 08/05/2014.

1.2.2 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số XB, đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng theo “Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” số: 3401010119, do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 10/09/1997, chỉnh lý biến động đứng tên Ngân hàng E ngày 08/05/2014.

1.3 Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị H phải di dời ra khỏi 02 tài sản là nhà đất số X7, đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng và nhà đất tại số XB, đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng.

1.4 Buộc Công ty T phải trả cho Ngân hàng E: Tiền thuê tài sản: 602.067.000đ; tiền lãi chậm thanh toán: 142.671.000đ. Tổng cộng: 722.738.000đ.

1.5 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, Ngân hàng E yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty T phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

1.6 Chi phí xem xét, thẩm định: Buộc Công ty T phải hoàn cho Ngân hàng E 4.000.000đ.

1.7 Án phí KDTM-ST: Công ty T phải nộp số tiền 32.909.520đ.

1.6 Hoàn cho Ngân hàng E 11.744.480đ tạm ứng án phí KDTM-ST đã nộp (theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006753 ngày 25/10/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng).

2/ Án phí KDTM-PT:

2.1 Công ty T phải chịu 2.000.000đ, được trừ vào 2.000.000đ, tạm ứng án phí KDTM-PT đã nộp (biên lai thu án phí, lệ phí Tòa án số: 0002547 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng).

2.2 Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 2.000.000đ, được trừ vào 2.000.000đ, tạm ứng án phí KDTM-PT đã nộp (biên lai thu án phí, lệ phí Tòa

án số: 0002548 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng).

3/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên và được thi hành theo quy định tại Điều 02 luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

-VKSND TP Đà Nẵng.

-TAND quận C;

-Chi cục THADS quận C;

-Các đương sự.

-Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Trương Chí Trung**

