

Bản án số: 321/2023/DS-PT

Ngày: 13-7-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng

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

Các thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn
Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Đinh Thị Thu Hương-Thẩm tra viên
chính

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận NTL8, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 267/2023/QĐ-PT ngày 15/6/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **NAD1**, sinh năm 1953;

Bà **PTTH2**, sinh năm 1951.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông **NAD1**, sinh năm 1953. Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2021. *Có mặt.*

Cùng trú tại: Số 34 LTT3, phường KM4, quận TX5, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty cổ phần A (viết tắt là Công ty A)

Trụ sở: Số 5 ngách 46, ngõ 127 PK6, phường TV7, quận NTL8, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **ĐDD9**, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **TVS10**, sinh năm 1996 và chị **HTV11**, sinh năm 1993. Địa chỉ liên hệ: Số 23 LT12, phường VT13, quận HBT14, thành phố Hà Nội. Theo Giấy ủy quyền ngày 02/12/2022. *Đều có mặt.*

Do có kháng cáo của nguyên đơn là ông NAD1 và của bị đơn là Công ty cổ phần A.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/7/2021 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do người đại diện theo ủy quyền là ông NAD1 trình bày:

Ông và vợ là bà PTTH2 là chủ sở hữu căn nhà số 34 LTT3, TX5, Hà Nội. Do có nhu cầu cho thuê lại mặt bằng ngôi nhà nên ngày 24/8/2020 giữa bà PTTH2 và Công ty cổ phần A đã ký Hợp đồng thuê văn phòng với nội dung: Ông D1, bà H2 đồng ý cho Công ty A thuê căn phòng phía ngoài tầng 3 của căn nhà, mục đích làm văn phòng, thời hạn thuê 02 năm, tính từ ngày 24/8/2020 đến 24/8/2022. Tuy nhiên, sau khoảng 7 tháng thuê nhà thì bên thuê có nhu cầu mở rộng thêm diện tích để phù hợp với nhu cầu kinh doanh. Vì vậy, sau khi thỏa thuận thì ngày 07/4/2021, hai bên ký Hợp đồng cho thuê văn phòng với nội dung cho thuê cả tầng 3 căn nhà, bao gồm thêm căn phòng phía trong và toàn bộ công trình phụ, hành lang, chỗ treo biển quảng cáo ở mặt tiền số nhà. Hợp đồng này thay thế cho Hợp đồng cũ, thời hạn thuê 03 năm, từ ngày 02/5/2021 đến 02/5/2024.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty đề nghị lùi thời gian thanh toán tiền thuê và thực hiện Hợp đồng thêm 10 ngày là vào ngày 11/5/2021 và được ông, bà đồng ý. Ngày 11/5/2021 ông, bà đã bàn giao mặt bằng cho bên thuê. Ngay sau khi tiếp nhận mặt bằng thì phía Công ty đã tiến hành đo đạc, lên thiết kế nội thất. Tuy nhiên, việc thanh toán tiền vẫn chưa được thực hiện.

Ngày 12/5/2021, Công ty đưa ra bản thảo phụ lục Hợp đồng với yêu cầu được đập phá cửa, cải tạo lớn căn phòng. Mặc dù không muốn nhà bị đập phá, thay đổi kiến trúc nhưng để thực hiện được Hợp đồng ông, bà đành phải nhân nhượng. Phía công ty cho biết sẽ đầu tư không nhỏ kể cả cho trang trí nội thất là 200 triệu đồng.

Ngày 13/5/2021, bên thuê xin “điều chỉnh một số chi tiết nhỏ” tại bản thảo hợp đồng đã ký. Ông, bà đã gửi bản thảo này cho Giám đốc Công ty qua thư điện tử. Hồi 15h49’ cùng ngày, Giám đốc Công ty đã gửi cho ông bà thư điện tử với những chỉnh sửa bất lợi cho ông, bà, có nội dung: “*Cháu gửi bác nhé ạ. Về ngày ký để cháu xem lại ngày nào đẹp bác cháu mình ký và cháu cho động thổ luôn*”. Như vậy, ông bà đã nhân nhượng hết mức, chịu nhiều thiệt thòi phát sinh để thực hiện được Hợp đồng đã ký ngày 07/4/2021. Tuy nhiên, thay vì ký Hợp đồng chỉnh sửa thì Công ty lại trì hoãn. Cho đến ngày 21/5/2021, Giám đốc Công ty gửi cho ông D1, bà H2 một giấy tờ không có chữ ký và dấu với nội dung không thuê nữa vì lý do khó khăn, đề nghị được đền bù, trả cho ông bà 16 triệu đồng.

Ngày 21/5/2021, ông bà đã gửi cho bên thuê Giấy đề nghị thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng đã ký ngày 07/4/2021, yêu cầu thanh toán tiền đặt cọc, tiền thuê nhà 06 tháng là 112 triệu đồng và cảnh báo hậu quả đền bù Hợp đồng 1,5 năm tiền thuê là 228 triệu đồng nếu đơn phương phá bỏ hợp đồng. Ngày 25/5/2021, Công ty gửi văn bản nêu lý do hủy Hợp đồng là do không nhận được mặt bằng theo đúng cam

kết và vẫn đề nghị đền bù số tiền 16 triệu đồng. Sau đó, Giám đốc Công ty đề xuất sẽ thuê theo Hợp đồng mới đến khi Công ty tìm khách thuê thay thế. Ông bà đồng ý nhưng yêu cầu Công ty phải có văn bản chính thức. Tuy nhiên, phía bên thuê không thực hiện.

Ngày 27/5/2021, Công ty tiếp tục gửi thư điện tử với nội dung là do “chưa nhận được bàn giao mặt bằng theo đúng cam kết trong hợp đồng” nên việc “ký kết hợp đồng chính thức không được tiến hành” và đề xuất đền bù 16 triệu đồng cho 2 căn phòng. Ông bà khẳng định phía Công ty A cho rằng hai bên chưa ký Hợp đồng chính thức là không có cơ sở vì nếu Hợp đồng chưa được ký thì tại sao bên cho thuê nhà lại có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng. Hơn nữa không thể phủ nhận sự tồn tại Hợp đồng ngày 07/4/2021 và việc mặt bằng đã được bàn giao ngày 11/5/2021.

Ngày 30/6/2021, Công ty A đã chuyển đi, để lại căn phòng đang thuê trong tình trạng tan hoang và không thanh toán tiền thuê cho ông, bà. Như vậy, phía công ty đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng ngày 07/4/2021.

Vì vậy, ông, bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty A phải thanh toán bồi thường cho ông bà tính đến ngày 27/9/2022 số tiền cụ thể như sau:

1. Nợ tiền điện, nước, dịch vụ, làm ngoài giờ và số người vượt trội: 43.292.000đ.
2. Tiền đền bù do xâm hại nhà cửa mà không thể sửa: 14.000.000đ.
3. Tiền sửa nhà, sơn nhà, dỡ bỏ biển hiệu: 11.000.000đ.
4. Tiền đền bù do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (18/36 tháng): 32.000.000đ.
5. Phí môi giới cho 2 công ty thuê thay thế: 7.500.000đ.
6. Chi phí hợp lý để lập hồ sơ khởi kiện (lập vi bằng các giao dịch điện tử hai bên): 2.500.000đ.
7. Thu nhập thực tế bị giảm sút, bị mất (Thời gian tính 18 tháng) là:
(18 tháng x 16.000.000đ/tháng) – 71.160.000đ (thu nhập từ một công ty thuê từ 6/1-11/11/2022, với giá 7.000.000đ/tháng) – 50.700.000đ (thu nhập từ công ty thứ hai thuê từ 2/5-11/11/2022) = 166.140.000đ.

Ngoài ra, ông bà khấu trừ số tiền hỗ trợ thời gian giãn cách xã hội do bệnh dịch là 1 tháng tiền thuê 16.000.000đ, khấu trừ số tiền bên thuê đã đặt cọc từ Hợp đồng thuê cũ 8.000.000đ. Tổng cộng là 24 triệu đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền bị đơn phải thanh toán là: 252.432.000đ (Hai trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm ba mươi hai nghìn đồng). Ngoài ra, bên thuê còn phải thanh toán cho ông, bà số tiền lãi chậm trả trên số tiền phải thanh toán tính đến ngày xét xử theo quy định của pháp luật.

Bị đơn do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Từ năm 2017, Công ty A đã ký Hợp đồng thuê mặt bằng một căn phòng trên tầng 3 nhà số 34 LTT3, TX5, Hà Nội của ông NAD1 và bà PTTH2 để làm văn

phòng. Thời hạn thuê là 03 năm. Đến ngày 24/8/2020 hết hạn hợp đồng nên ngày 24/8/2020, hai bên tiếp tục ký hợp đồng thuê với thời hạn thuê là 02 năm.

Ngày 07/4/2021, do phía Công ty đề nghị thuê thêm diện tích để mở rộng làm văn phòng, vì vậy, hai bên đã ký hợp đồng khác (thay thế Hợp đồng ngày 24/8/2020). Hợp đồng thuê văn phòng mới với nội dung thuê cả tầng 3 gồm căn phòng phía ngoài, phòng phía trong, hành lang, công trình phụ, chỗ treo biển quảng cáo ở mặt tiền nhà; thời hạn thuê là 03 năm. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì đến ngày 02/5/2021 thì ông D1, bà H2 phải bàn giao đầy đủ tiện tích mặt bằng nhưng ông, bà không đòi được mặt bằng của phòng bên ngoài tầng 3 (trước đó đã cho Công ty khác thuê). Vì vậy, Công ty A yêu cầu ông D1, bà H2 phải đàm phán, thỏa thuận thêm các điều khoản như: Công ty được làm cả thứ 7 và chủ nhật cũng như ngày lễ, được sử dụng thang máy để chở vật liệu xây dựng... để ký kết lại hợp đồng khác (thay cho Hợp đồng 07/4/2021). Do hai bên không thỏa thuận được nên Công ty A đi tìm địa điểm mới để thuê.

Ngày 13/5/2021, bên chủ nhà thông báo cho Công ty A là có thể lấy lại được mặt bằng đang cho người khác thuê và đề nghị Công ty A ký Hợp đồng mới. Phía Công ty A đã rất thiện chí để đàm phán hai bên nhưng không thống nhất được các điều khoản nên bên Công ty không đồng ý thuê nữa và có thông báo với bên chủ nhà là sẽ chuyển sang vị trí khác, trả lại toàn bộ mặt bằng đang thuê cũ. Thời gian thông báo lần 1 bằng tin nhắn là ngày 15/5/2021 và đợt thông báo tiếp theo là vào ngày 27/5/2021 bằng Email. Trong mail có thông báo với chủ nhà về lý do chuyển đi (chấm dứt Hợp đồng thuê nhà) và các phương án hỗ trợ chủ nhà để tạo điều kiện tốt nhất nhưng chủ nhà không phản hồi và không đồng ý. Đến ngày 29/6/2021 Công ty chính thức chuyển đến địa chỉ mới và hoàn trả mặt bằng (đang thuê phía ngoài) cho bên chủ nhà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty A không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên toà sơ thẩm: Các đương sự có mặt vẫn giữ nguyên lời khai đã trình bày.

- *Nguyên đơn:* đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà còn nợ, tiền bồi thường thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất, trong đó số tiền nợ là: 261.928.118đ; nợ lãi chậm trả (10%) là 19.493.908đ. Tổng số tiền là: 281.422.026đ, cụ thể:

1. Nợ tiền điện, nước, dịch vụ, làm ngoài giờ và số người vượt trội tính từ ngày 15/1/2021 - 30/6/2021: 43.292.000đ;
2. Tiền đền bù do xâm hại nhà cửa mà không thể sửa: 14.000.000đ.
3. Tiền sửa nhà, sơn nhà, dỡ bỏ biển hiệu: 11.000.000đ.
4. Tiền đền bù do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (18 tháng/36 tháng) là: 32.000.000đ.
5. Phí môi giới cho 2 công ty thuê thay thế: 7.500.000đ.

6. Chi phí để lập hồ sơ khởi kiện (lập vi bằng các giao dịch điện tử hai bên): 2.500.000đ.

7. Thu nhập thực tế bị giảm sút, bị mất (tính thời gian thuê 18 tháng từ 11/5/2021 đến 11/11/2022) là 18 tháng 16.000.000đ/tháng) - (71.160.000đ (thu nhập từ Studio Wingo thuê từ 6/1-11/11/2022, với giá 7.000.000đ/tháng+ 50.400.000đ (Thu nhập từ Trung tâm Thịnh Vượng thuê từ 2/5-11/11/2022 với giá 8.000.000đ/tháng, không tính lớp học 1.000.000đ/tháng)= 166.440.000đ, cộng với lãi suất 9.196.118đ đối với số tiền 142.833.334đ (gồm tiền thuê Công ty phải trả cho 235 ngày từ 11/5/2021 đến 6/1/2022 (ngày Studio Wingo thuê) là 126.833.334đ và tiền đặt cọc 1 tháng là 16.000.000đ. Tổng cộng 175.636.118đ.

8. Bên cho thuê khấu trừ hỗ trợ thời gian giãn cách xã hội do dịch bệnh là 1 tháng tiền thuê là 16.000.000đ, khấu trừ tiền đặt cọc từ Hợp đồng thuê cũ: 8.000.000đ.

Ngoài ra nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả đối với các khoản nợ, tổng là 19.493.908đ.

Nguyên đơn không tính tiền lãi suất chậm trả đối với: Tiền đề bù do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (18 tháng/36 tháng); Phí môi giới cho 2 công ty thuê thay thế; Chi phí để lập hồ sơ khởi kiện (lập vi bằng các giao dịch điện tử hai bên).

- Bị đơn: giữ nguyên lời khai trước đây tại Tòa án, xác định việc bị đơn chấm dứt thực hiện hợp đồng là do lỗi của nguyên đơn đã không bàn giao nhà đúng theo thỏa thuận. Bị đơn đề nghị Tòa án xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến: Do nguyên đơn có lỗi không bàn giao mặt bằng cho bên thuê đúng thời hạn nên bên thuê không có trách nhiệm phải thanh toán tiền như nguyên đơn yêu cầu. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận NTL8, thành phố Hà Nội đã quyết định:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông NAD1 và bà PTTH2.

2/ Buộc Công ty cổ phần A phải bồi thường trả cho ông NAD1 và bà PTTH2 tổng số tiền: **84.292.601 đồng** (*Bằng chữ: Tám mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn, sáu trăm linh một đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án; bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà còn nợ, tiền bồi thường thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất, trong đó số tiền nợ là: 261.928.118đ; nợ lãi chậm trả (10%) là 19.493.908đ. Tổng số tiền là: 281.422.026đ.

Bị đơn không đồng ý giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chỉ thanh toán cho vợ chồng ông D1 tổng số tiền là 59.435.000đ.

Các đương sự không xuất trình chứng cứ mới và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông D1 và Công ty A. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận NTL8, thành phố Hà Nội như sau:

- Buộc Công ty A phải thanh toán cho ông D1, bà H2 các khoản tiền:
 - + Tiền điện, nước từ 24/01/2021 – 29/6/2021: 16.376.601đ;
 - + Tiền thuê nhà từ 12/5 đến 29/6/2021 – 01 tháng 17 ngày: 12.533.000đ;
 - + Tiền dịch vụ - góp thuê bảo vệ và vệ sinh từ 24/01 – 29/6/2021: 8.100.000đ
 - + Tiền thuê sửa nhà, khắc phục hư hỏng tài sản 25.000.000đ.
- Tổng: 62.009.601đ, đối trừ với tiền đặt cọc Hợp đồng ngày 24/8/2020 là 8.000.000đ, còn phải thanh toán 54.009.601đ.
- Không khấu trừ số tiền hỗ trợ do dịch bệnh từ 23/7 đến 21/9/2021.
- Các nội dung khác giữ nguyên như án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông NAD1 (thuộc trường hợp miễn án phí) và bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm trong thời hạn luật định nên về mặt hình thức là hợp lệ.

Tại phiên tòa, có mặt nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn; người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông NAD1 và bà PTTH2 là chủ sở hữu căn nhà số 34 LTT3, quận TX5, thành phố Hà Nội và có nhu cầu cho thuê mặt bằng làm văn phòng. Ngày 24/8/2020, giữa bà PTTH2 và Công ty A đã ký kết Hợp đồng thuê văn phòng với nội dung: ông bà đồng ý cho Công ty cổ phần A thuê căn phòng phía ngoài của

tầng 3 với thời hạn thuê 2 năm từ 24/8/2020 - 24/8/2022. Hai bên đã thực hiện hợp đồng.

Đến tháng 4/2021, do bên thuê có nhu cầu mở rộng mặt bằng thuê nên ngày 07/04/2021, hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng thuê văn phòng với nội dung Bên A (nguyên đơn) cho bên B (bị đơn) thuê toàn bộ tầng 3 của căn nhà (gồm 2 phòng và công trình phụ) (không nêu rõ diện tích); mục đích thuê để làm văn phòng làm việc cho 16 người; thời hạn thuê từ ngày 02/5/2021- 02/5/2024. Như vậy, tuy hai bên chưa làm biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng ngày 24/8/2020 nhưng hợp đồng này đã được hai bên xác nhận bằng thỏa thuận mới tại Hợp đồng thuê văn phòng ngày 07/4/2021. Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều thừa nhận việc thỏa thuận ký kết hợp đồng ngày 07/4/2021 để thay thế Hợp đồng ngày 24/8/2020.

Theo nguyên đơn trình bày thì sau khi ký hợp đồng 10 ngày, phía Nguyên đơn đã bàn giao mặt bằng và Bị đơn đã tiến hành sửa chữa, cải tạo văn phòng nhưng đến ngày 21/5/2021, bên thuê trả lời không đồng ý thuê nữa và ngày 30/6/2021 đã dọn đi nơi khác. Việc bị đơn vô cớ hủy Hợp đồng thuê nhà đã gây thiệt hại cho nguyên đơn nên phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

Cụ thể buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà còn nợ, tiền bồi thường thiệt hại, thu nhập thực tế bị mất, trong đó số tiền nợ là: 261.928.118đ; nợ lãi chậm trả (10%) là 19.493.908đ. Tổng số tiền là: 281.422.026đ, cụ thể:

1. Nợ tiền điện, nước, dịch vụ, làm ngoài giờ và số người vượt trội tính từ ngày 15/1/2021 - 30/6/2021: 43.292.000đ;
2. Tiền đền bù do xâm hại nhà cửa mà không thể sửa: 14.000.000đ.
3. Tiền sửa nhà, sơn nhà, dỡ bỏ biển hiệu: 11.000.000đ.
4. Tiền đền bù do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (18 tháng/36 tháng) là: 32.000.000đ.
5. Phí môi giới cho 2 công ty thuê thay thế: 7.500.000đ.
6. Chi phí để lập hồ sơ khởi kiện (lập vi bằng các giao dịch điện tử hai bên): 2.500.000đ.

7. Thu nhập thực tế bị giảm sút, bị mất (tính thời gian thuê 18 tháng từ 11/5/2021 đến 11/11/2022) là 18 tháng 16.000.000đ/tháng)- (71.160.000đ (thu nhập từ Studio Wingo thuê từ 6/1-11/11/2022, với giá 7.000.000đ/tháng+ 50.400.000đ (Thu nhập từ Trung tâm Thịnh Vượng thuê từ 2/5-11/11/2022 với giá 8.000.000đ/tháng, không tính lớp học 1.000.000đ/tháng)= 166.440.000đ, cộng với lãi suất 9.196.118đ đối với số tiền 142.833.334đ (gồm tiền thuê Công ty phải trả cho 235 ngày từ 11/5/2021 đến 6/1/2022 (ngày Studio Wingo thuê) là 126.833.334đ và tiền đặt cọc 1 tháng là 16.000.000đ. Tổng cộng 175.636.118đ.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng, không bàn giao mặt bằng phía trong tầng 3 được vì đang cho người khác thuê, ngoài ra hai bên cũng không thống nhất được 1 số thỏa thuận phát sinh khác. Vì lý do này, ngày 15/5/2021 công

ty đã thông báo trả nhà lần thứ nhất; ngày 27/5/2021 thông báo trả nhà lần 2; ngày 29/6/2021 bị đơn đã thông báo chấm dứt hợp đồng và chuyển đi nơi khác.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo một phần bản án của ông NAD1.

Hội đồng xét xử thấy:

Tại Điều 8 của Hợp đồng thuê văn phòng thể hiện: Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký (là ngày 7/4/2021). Sau khi ký hợp đồng ngày 7/4/2021 thì trên thực tế hai bên có một số thỏa thuận phát sinh như phía nguyên đơn trình bày và xuất trình thỏa thuận về thời gian bàn giao mặt bằng, phụ lục công ty gửi qua email; đề nghị điều chỉnh chi tiết ngày 13/5/2021 và phía bị đơn xác nhận, tuy nhiên vẫn chưa ký kết hợp đồng nào khác thay thế hợp đồng này. Như vậy, Hợp đồng thuê văn phòng ngày 7/4/2021 được ký kết giữa hai bên dựa trên ý chí tự nguyện thỏa thuận, hình thức và trình tự ký kết hợp đồng tuân theo các quy định của pháp luật, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị thực hiện.

Theo Điều 3 của Hợp đồng thì thời hạn thuê là 3 năm, tính từ ngày 02/5/2021. Như vậy, theo đúng thỏa thuận thì đến ngày 02/5/2021 bên cho thuê phải bàn giao mặt bằng cho bên thuê. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng thì căn phòng phía bên trong tầng 3 do Công ty B đang thực tế sử dụng. Phía nguyên đơn cũng thừa nhận và xuất trình Bản thỏa thuận và bản điều chỉnh thỏa thuận giữ nguyên đơn và Công ty cổ phần thiết bị vật tư y tế B thì bên nguyên đơn đồng ý cho bên B chuyển văn phòng làm việc vào ngày 10/5/2021. Đến ngày 10/5/2021 thì Công ty B mới di dời đi chỗ khác trả lại mặt bằng. Lý do nguyên đơn trình bày sở dĩ Công ty B di dời muộn là vì phía Công ty cổ phần A xin lùi việc thực hiện hợp đồng lại 10 ngày, tức là đến ngày 11/5/2021, do đó thay vì đề nghị Công ty B trả mặt bằng trước 02/5/2021 thì đến ngày 10/5/2021 Công ty B mới di dời nên ngày 11/5/2021 nguyên đơn khẳng định đã bàn giao mặt bằng phía trong tầng 3 cho bị đơn thể hiện giấy xác nhận của ông Phạm Hùng bảo vệ toà nhà. Hội đồng xét xử thấy: đây chỉ là lời trình bày từ phía nguyên đơn, không được bị đơn thừa nhận, hai bên không có biên bản bàn giao mặt bằng và nguyên đơn cũng không có tài liệu nào khác để chứng minh cho lời khai của mình nên không có căn cứ để xác định việc chậm bàn giao mặt bằng là do có sự thỏa thuận của hai bên.

Như vậy, phía nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ tại điểm a Điều 6.1 của Hợp đồng là: *“Chịu trách nhiệm bàn giao diện tích thuê đúng thỏa thuận”*.

Mặt khác, theo tài liệu nguyên đơn cung cấp sau khi ký hợp đồng hai bên tiếp tục thỏa thuận thêm một số điều khoản bổ sung qua tin nhắn thư điện tử, đến ngày 13/5/2021 phía bị đơn gửi cho ông D1 bản dự thảo nhưng ông D1 không đồng ý với các điều khoản bổ sung của bị đơn, chứng tỏ các bên chưa thống nhất dẫn đến ngày 15/5/2021 Công ty A đã thông báo trả nhà lần thứ nhất; ngày 27/5/2021 thông báo trả nhà lần 2; ngày 29/6/2021 bị đơn đã thông báo chấm dứt hợp đồng và chuyển đi nơi khác.

Nay ông D1, bà H2 cho rằng Công ty A đơn phương chấm dứt hợp đồng là vi phạm quy định tại Điều 5 Hợp đồng thuê ngày 07/4/2021 là không có cơ sở bởi lẽ việc Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp này một phần là do bên A vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà. Hợp đồng không quy định trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng do lỗi của một bên thì phải báo trước bao nhiêu ngày. Nhưng trên thực tế Công ty A có báo trước về việc sẽ chấm dứt hợp đồng, gần nhất là 27/5/2021, gửi qua email các bên giao dịch với nhau, được thể hiện trong bản trích nội dung email do cả hai bên cung cấp. Sau khi ký Hợp đồng, các bên vẫn tiếp tục thỏa thuận sửa đổi, bổ sung một số nội dung trong Hợp đồng nhưng không đạt được sự thống nhất nên ngày 25/5 và 27/5/2021, bên thuê đã gửi thông báo về việc chấm dứt hợp đồng. Do vậy, việc Công ty A đơn phương chấm dứt hợp đồng phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 428 BLDS năm 2015 và không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại thực tế theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tuy nhiên, trên thực tế bị đơn đã nhận bàn giao 1 phần mặt bằng là căn phòng phía ngoài của tầng 3 (diện tích thuê theo hợp đồng ký ngày 24/8/2020) để quản lý, tiến hành sửa chữa lại mặt bằng này nên Công ty A phải chịu trách nhiệm thanh toán chi phí đối với diện tích này cho thời gian chưa thanh toán đến khi chính thức chuyển đi ngày 29/6/2021.

Do hai bên đều có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng ký ngày 07/4/2020, hai bên cũng chưa thanh lý đối với hợp đồng ký ngày 24/8/2020 nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với các khoản tiền đòi thanh toán và yêu cầu bồi thường phù hợp với thực tế sử dụng mặt bằng diện tích đã thuê theo các hợp đồng ký ngày 24/8/2020; ngày 7/04/2021 là đúng quy định của pháp luật. Nhưng cần phải xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về những khoản sau:

- Đối với số tiền hỗ trợ do dịch bệnh: tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có quan điểm hỗ trợ bị đơn do giãn cách xã hội từ 23/7 – 21/9/2021 = 01 tháng tiền nhà là 16.000.000đ: việc hỗ trợ này của phía nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và cũng phù hợp với tình hình kinh tế, xã hội thời điểm đó. Tuy nhiên, do đến ngày 30/6/2021, bị đơn đã chuyển trụ sở đi nơi khác, không còn thuê nhà của nguyên đơn nên việc án sơ thẩm khấu trừ số tiền 8.000.000đ này vào số tiền bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn là không đúng. Nay nguyên đơn kháng cáo về nội dung này là có cơ sở chấp nhận.

- Đối với số tiền đặt cọc của Hợp đồng ngày 24/8/2020 là 8.000.000đ: tại cả hai hợp đồng các bên đều thỏa thuận số tiền đặt cọc sẽ được trả lại cho bên thuê khi kết thúc hợp đồng nếu không có vấn đề phát sinh. Nay Hợp đồng kết thúc (do lỗi của các bên), vì vậy bên thuê phải thanh toán trả cho bên cho thuê các khoản tiền điện, nước; sơn, sửa nhà; tiền xâm hại nhà cửa mà không thể sửa... nên cấp sơ

thẩm khấu trừ tiền đặt cọc vào số tiền Công ty phải thanh toán trả nguyên đơn là có căn cứ.

- Tiền đề bù do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (18 tháng/36 tháng) là: 32.000.000đ.

- Phí môi giới cho 2 công ty thuê thay thế: 7.500.000đ.

- Chi phí để lập hồ sơ khởi kiện (lập vi bằng các giao dịch điện tử hai bên): 2.500.000đ.

Thu nhập thực tế bị giảm sút, bị mất (tính thời gian thuê 18 tháng từ 11/5/2021 đến 11/11/2022) là 18 tháng 16.000.000đ/tháng) - (71.160.000đ (thu nhập từ Studio Wingo thuê từ 6/1-11/11/2022, với giá 7.000.000đ/tháng+ 50.400.000đ (Thu nhập từ Trung tâm Thịnh Vượng thuê từ 2/5-11/11/2022 với giá 8.000.000đ/tháng, không tính lớp học 1.000.000đ/tháng)= 166.440.000đ, cộng với lãi suất 9.196.118đ đối với số tiền 142.833.334đ (gồm tiền thuê Công ty phải trả cho 235 ngày từ 11/5/2021 đến 6/1/2022 (ngày Studio Wingo thuê) là 126.833.334đ và tiền đặt cọc 1 tháng là 16.000.000đ. Như đã phân tích trên việc chấm dứt hợp đồng là do lỗi của cả hai bên nên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ nên không chấp nhận kháng cáo này của nguyên đơn.

- Yêu cầu đòi tính lãi suất chậm trả 10% đối với các khoản nợ tiền điện nước dịch vụ và các yêu cầu đòi bồi thường khác của nguyên đơn không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án của Công ty A.

Về yêu cầu thanh toán:

[2.2.1] Tiền điện, nước, tiền dịch vụ, làm ngoài giờ và số người vượt trội trên thực tế sử dụng, cụ thể: Tiền điện: 14.436.601đ, tiền nước: 1.940.000đ; tiền dịch vụ: 11.400.000đ; tiền làm ngoài giờ: 7.350.000đ; số người vượt trội: 8.166.000đ. Tổng là: 43.292.000đ.

- Về tiền điện từ 15/01/2021 đến 29/6/2021 là 14.436.601đ, tiền nước 1.940.000đ: nguyên đơn căn cứ các giấy đề nghị do nguyên đơn lập để xác định số tiền điện, nước bị đơn phải thanh toán và cho rằng theo từ trước đến nay giữa hai bên vẫn thực hiện chốt số điện, nước, theo phương thức này, phía bị đơn không phản đối và vẫn chuyển đều cho phía nguyên đơn. Căn cứ bảng sao kê ngân hàng do ông D1 cung cấp, thể hiện Công ty A chỉ trả tiền điện, nước đến hết tháng 01/2021 (chuyển khoản lần cuối ngày 08/02/2021, số tiền 5.022.236đ). Tiền điện nước tháng 3, 4, 5, 6 do ông D1 chi trả là 22.282.413đ (bằng hình thức chuyển khoản: ngày 18/3/2021 thanh toán tiền điện tháng 3 = 3.287.244đ; ngày 20/4/2021, chuyển khoản tiền điện tháng 4 là 5.558.995đ; ngày 19/5/2021, chuyển khoản tiền điện tháng 5 là 5.484.942đ; ngày 26/6/2021, chuyển tiền điện tháng 6 là 7.951.232đ). Tổng số tiền điện, nước – bao gồm cả điện thang máy, giấy vệ sinh tại giấy đề nghị do ông D1 cung cấp, tổng số tiền điện, nước từ tháng 01/2021 đến 29/6/2021 mà Công ty A phải trả là **16.376.601đ**. Mặc dù số tiền này không có hóa

đơn, chứng từ do các công ty thuê nhà – trong đó có Công ty A sử dụng công tơ phụ, cả tòa nhà của ông D1 chỉ có 01 công tơ tổng duy nhất nhưng phù hợp với phương thức thỏa thuận thực tế từ trước đến nay giữa hai bên và số tiền điện, nước ông D1 yêu cầu vẫn ít hơn số tiền điện, nước hàng tháng Công ty A chuyển trả ông D1 vào các thời gian trước đó. Thực tế, Công ty cũng sử dụng điện tích thuê (căn phòng phía ngoài) đến hết tháng 6/2020. Do đó, yêu cầu của ông D1 về khoản tiền điện nước từ sau tháng 01/2020 đến hết tháng 6/2020 là có cơ sở, phù hợp.

- Về số tiền dịch vụ 11.400.000đ: tại Hợp đồng ngày 24/8/2020, hai bên thỏa thuận bên B góp tiền thuê bảo vệ giờ hành chính và làm vệ sinh 1.200.000đ/tháng; tại Hợp đồng ngày 07/4/2021, số tiền này là 3.000.000đ/tháng. Tại các giấy đề nghị của ông D1 có liệt kê các khoản:

+ Tiền góp thuê bảo vệ và vệ sinh từ 24/01 – 24/02/2021 là 2.400.000đ.

Bổ sung tiền thuê bảo vệ trông xe 01 tháng từ 24/01 – 24/02/2021 đối với số xe tăng 04 xe là 600.000đ.

+ Tiền góp thuê bảo vệ và vệ sinh từ 24/3 – 24/5/2021 là 2.400.000đ.

+ Tiền góp thuê bảo vệ và vệ sinh từ 24/5 – 24/6/2021 là 3.000.000đ.

+ Tiền góp thuê bảo vệ và vệ sinh từ 24/6 – 24/7/2021 là 3.000.000đ.

Đối với các khoản tiền góp thuê bảo vệ và vệ sinh từ 24/01 – 24/06 là các khoản thu cố định các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Theo sao kê do ông D1 cung cấp thì từ sau ngày 24/01/2021, Công ty A không chuyển trả các khoản tiền này cho ông D1. Phía công ty phản đối nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã trả các khoản này theo thỏa thuận, trong khi Công ty vẫn tiếp tục sử dụng căn hộ cho thuê phía ngoài cho đến hết ngày 29/6/2021 mới chuyển đi. Do đó, ông D1 yêu cầu Công ty A phải thanh toán các khoản tiền dịch vụ theo thỏa thuận trong 02 HĐ thuê đã ký giữa hai bên là có căn cứ. Riêng khoản tiền dịch vụ từ 30/6 – 24/7/2021 không có cơ sở chấp nhận vì thời gian này, công ty đã trả mặt bằng cho ông D1, bà H2 và chuyển đi nơi khác. Còn đối với khoản tiền bổ sung tiền thuê bảo vệ trông xe 01 tháng (04 xe, 600.000đ) – đây không phải là khoản thu cố định hàng tháng theo hợp đồng mà phát sinh tùy thuộc vào số lượng xe tăng lên mà phía Công ty A gửi tại hầm. Ông D1 chỉ cung cấp danh sách do ông lập, bên Công ty A không thừa nhận, cũng không ký xác nhận, chốt số lượng xe gửi của phía Công ty nên không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, số tiền dịch vụ có cơ sở chấp nhận là tiền góp thuê bảo vệ từ 24/01 – 24/06/2021 là 7.800.000đ + 300.000đ (từ 25/6 – 29/6) = **8.100.000đ**.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty A phải thanh toán cho ông D1 tổng số tiền dịch vụ 11.400.000đ là chưa chính xác.

- Về khoản tiền làm ngoài giờ 7.350.000đ + số người vượt trội 8.166.000đ = 15.516.000đ: các khoản này không phải là khoản thu cố định hàng tháng mà phụ thuộc vào thời gian làm thêm giờ hàng tháng, số người làm việc vượt quá mức quy định. Tại Hợp đồng ngày 24/8/2020, không quy định số người làm việc tối đa, Hợp

đồng ngày 07/4/2021 có quy định tối đa 16 người làm việc. Ông D1 có cung cấp danh sách số người làm việc của Công ty A vào tháng 5, tháng 6, tối đa cũng chỉ có 15 người – không vượt quá số người quy định tại Hợp đồng ngày 07/4/2021. Mặt khác, danh sách này do ông D1 tự cung cấp, không có xác nhận đối chiếu của phía Công ty A. Ngoài các giấy đề nghị, danh sách do ông D1 tự lập, không có tài liệu nào thể hiện giữa ông D1 và Công ty A chốt về số giờ làm thêm, số người vượt trội, chốt tổng số tiền phải thanh toán. Nay công ty cũng không đồng ý thanh toán nên yêu cầu của ông D1 về khoản tiền này không có cơ sở chấp nhận.

[2.2.2] *Về yêu cầu thanh toán tiền sửa nhà, sơn nhà, dỡ bỏ biển hiệu:* 11.000.000đ.

[2.2.3] *Về yêu cầu thanh toán Tiền đền bù do xâm hại nhà cửa mà không thể sửa:* 14.000.000đ.

Về hai khoản này, HĐXX nhận thấy: nguyên đơn xuất trình được hợp đồng sửa nhà, giấy biên nhận tiền sửa nhà hết 11.000.000đ. Còn đối với khoản tiền 14.000.000đ không có hóa đơn, chỉ có bảng báo giá của các công ty và xác nhận các hạng mục bị hư hỏng. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác nhận các phần nhà bị hư hỏng, phải sửa chữa, khắc phục như liệt kê của phía nguyên đơn và cùng thống nhất xác định giá trị sửa chữa, khắc phục thiệt hại mà nguyên đơn phải bỏ ra là 25.000.000đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả nguyên đơn 02 khoản tiền này (= **25.000.000đ**) là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không đồng ý với khoản tiền này nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận.

[2.2.4] *Về tiền thuê căn phòng phía ngoài tính đến ngày chuyển đi 29/6/2021:* căn cứ bảng sao kê tài khoản do phía nguyên đơn cung cấp, thể hiện ngày 02/3/2021, bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn 20 triệu đồng. Nguyên đơn xác định đây là số tiền thuê căn phòng phía ngoài tính đến ngày 11/5/2021. Bị đơn không có ý kiến phản đối về vấn đề này. Từ sau thời điểm đó, bị đơn không tiếp tục thanh toán tiền thuê nhà cho phía nguyên đơn. Như vậy, số tiền thuê mặt bằng còn thiếu được tính từ ngày 12/5/2021 đến 29/6/2021= 01 tháng 12 ngày (**12.533.000đ**), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán tiền thuê nhà trong 03 tháng 4, 5, 6/2021 là không đúng; gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn.

[2.2.5] *Về yêu cầu thanh toán tiền phạt hợp đồng* = 8.000.000đ.

Xét thấy, mặc dù tại Hợp đồng hai bên thỏa thuận trong trường hợp 01 trong hai bên vi phạm hợp đồng thì bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và yêu cầu bên còn lại đền bù bằng 02 tháng tiền thuê. Tuy nhiên, do cả hai bên đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng nhưng xét lỗi của phía bị đơn nhiều hơn nên bản án sơ thẩm buộc Công ty A phải chịu khoản tiền phạt vi phạm **8.000.000đ** là có cơ sở vì vậy buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền này.

Từ phân tích trên chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty A.

Buộc Công ty A phải thanh toán cho ông D1, bà H2 các khoản tiền sau:
+ Tiền điện, nước từ 24/01/2021 – 29/6/2021: 16.376.601đ;
+ Tiền thuê nhà từ 12/5/2021 đến 29/6/2021 – 01 tháng 17 ngày: 12.533.000đ;
+ Tiền dịch vụ - góp thuê bảo vệ và vệ sinh từ 24/01 – 29/6/2021 là 8.100.000đ
+ Tiền thuê sửa nhà, khắc phục hư hỏng tài sản: 25.000.000đ.
+ Tiền phạt hợp đồng 8.000.000đ.
Tổng: 70.009.601đ, đối trừ với tiền đặt cọc Hợp đồng ngày 24/8/2020 là 8.000.000đ, còn phải thanh toán 62.009.601đ.

Vì vậy, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận NTL8, thành phố Hà Nội theo hướng phân tích trên.

Quan điểm vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Về án phí: Nguyên đơn là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội năm 2016 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 dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 468, Điều 472, Điều 482, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 118, 119, 121, điểm b khoản 1 Điều 131 Luật nhà ở;
- Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông NAD1.
2- Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần A
3- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án nhân dân quận NTL8, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

3.1- Buộc Công ty cổ phần A phải bồi thường trả cho ông NAD1 và bà PTH2 tổng số tiền: 62.009.000đ (*Sáu mươi hai triệu, không trăm chín nghìn đồng*).

3.2- Kể từ ngày tiếp theo ngày xét xử sơ thẩm, Công ty cổ phần A còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc chưa trả cho đến khi thanh toán hết nợ theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật được thi hành án 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 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.

4- Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Ông NAD1 và bà PTTH2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

+ Công ty cổ phần A phải nộp 3.100.000đ (*Ba triệu, một trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Hoàn trả cho Công ty cổ phần A số tiền 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền ứng án phí, lệ phí số 0035042 ngày 10/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NTL8, thành phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận NTL8;
- Chi cục THADS quận NTL8;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

Nguyễn Thị Lan Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

