TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 259/2021/DS - PT
Ngày: 21-06- 2021
V/v: Tranh chấp HĐTVP

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

***- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Đỗ Minh Hoàng.
Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang;
Ông Lê Thanh Bình.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 21/6/ 2021, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2021/DSPT ngày 12/01/2021 về "Tranh chấp Hợp đồng thuê văn phòng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 40 /2020/DS-ST ngày 25, 29 /9/2020 của TAND quận H, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2021/QĐ-PT ngày ngày 06/5/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Văn H , sinh năm 1966. Trú tại: Sở T , phường S, quận M, Hà Nội. *Đại diện theo ủy quyền* là ông Trần Văn G . Địa chỉ liên hệ: Phòng 3A12 nhà 21B6 G, 234 đường Phạm Văn Đ , quận Bắc Từ L , Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H. Địa chỉ: Số 25 H, phường H, quận H, Hà Nội; *Đại diện theo pháp luật* là ông Nguyễn Đức T – Giám đốc. *Đại diện theo ủy quyền*: Ông Đinh Đức T . Có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Đặng Văn H là nguyên đơn. Có mặt ông Trần Văn G là người đại diện theo ủy quyền.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm*:*

1. Nguyên đơn – Ông H và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 21/12/2012, Ông H ký "Hợp đồng thuê văn phòng" số công chứng: 2833.2012/HĐ-TN ngày 21/12/2012 (*Sau đây viết tắt là*: HĐTVP số 2833) tại Văn phòng công chứng L(*Sau đây viết tắt là*: VPCC Lạc Việt) với Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ tổng hợp H (*Sau đây viết tắt là*: Công ty TMDV H), với nội dung: Công ty TMDV H cho Ông H thuê diện tích sàn văn phòng

135m^2 tại tầng 7 Tòa nhà C Builing, số 25 – 27 H, phường H, quận H, Hà Nội (*Sau đây viết tắt là*: tầng 7 Tòa nhà C Builing 25-27 H), thời hạn 46 năm, kể từ ngày 21/12/2012, với giá thuê là 2.000.000.000 đồng. Ngay sau khi ký HĐTVP số 2833, Ông H đã trả đủ 2.000.000.000 đồng tiền thuê cho Công ty TMDV H. Do thiếu kinh nghiệm trong việc ký kết hợp đồng thuê văn phòng nên ông không để ý đến việc có sơ đồ mặt bằng căn hộ hay không. Sau khi ký hợp đồng, ông chỉ được bà Lê Kim T là Phó chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty chỉ vị trí và hai bên đã tiến hành bàn giao sơ bộ diện tích văn phòng ông thuê. Vì thời gian đã lâu nên ông không nhớ văn phòng thuê nằm ở vị trí nào trong tổng thể tầng 7 Tòa nhà C Builing 25-27 H.

Sau đó Công ty TMDV H xin được chậm bàn giao văn phòng cho thuê theo hợp đồng khoảng 6 tháng với lý do: Cần sửa chữa, hoàn thiện một số hạng mục để đảm bảo cho tòa nhà vận hành an toàn, đồng bộ và Ông H đã đồng ý. Hết thời hạn 06 tháng Ông H liên hệ với Công ty TMDV H yêu cầu bàn giao văn phòng thì đại diện Công ty gặp và trình bày: Hiện đang khó khăn về tài chính đề nghị Ông H một số phương án hỗ trợ Công ty. Ông H đồng ý miệng để Công ty được quyền khai thác, sử dụng diện tích văn phòng Ông H đã thuê đến hết tháng 12/2015. Công ty sẽ bàn giao lại diện tích văn phòng cho Ông H trước ngày 15/01/2016 để Ông H khai thác sử dụng. Hết thời hạn trên, Công ty TMDV H không bàn giao, Ông H nhiều lần gặp yêu cầu Công ty TMDV H phải thực hiện theo đúng thỏa thuận nhưng Công ty không trả, tỏ thái độ thiếu thiện chí và tìm cách né tránh.Vì vậy, Ông H khởi kiện đề nghị Tòa án:

Buộc Công ty TMDV H bàn giao lại toàn bộ diện tích sàn văn phòng cho Ông H theo đúng HĐTVP số 2833 mà hai bên đã ký kết;

Buộc Công ty TMDV H phải hoàn trả cho Ông H toàn bộ số tiền thu được từ việc khai thác diện tích sàn văn phòng thuộc quyền thuê của Ông H cho Ông H kể từ thời gian chậm bàn giao. Theo ông giá cho thuê văn phòng tại Tòa nhà C Builing 25-27 H dao động từ 18-23USD/m^2

Bồi thường thiệt hại 150.000.000 đồng là chi phí ông đi lại đòi lại diện tích thuê trong nhiều năm và cơ hội kinh doanh bị bỏ lỡ do Công ty vi phạm hợp đồng.

2. Bị đơn - Công ty TMDV H trình bày:

Việc giao kết HĐTVP số 2833 đúng như nguyên đơn trình bày. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

Năm 2012, Công ty TMDV H thiếu vốn để xây dựng khách sạn tại 287 - 301 C, B, Hà Nội, Công ty đã huy động 2.000.000.000 đồng từ Ông H nhằm bổ sung cho số vốn còn thiếu (thực chất khoản vay này được chuyển từ khoản vay của bà Trịnh Thị Thơm sang cho ông Hải). Lãi suất phải trả cho Ông H là 9%/ tháng. Ông H đã nhận của Công ty TMDV H 770.000.000 đồng. Trong đó gồm: 90.000.000 đồng tiền gốc và 680.000.000 đồng tiền lãi từ ngày 21/12/2012 đến ngày 20/7/2013. Việc Ông H thuê mặt bằng của Công ty TMDV H là không có thật. Bản chất của HĐTVP số 2833 là bảo đảm khoản

hai tỷ đồng tiền vay với mức lãi suất 9%/tháng. Ông H đã nhận 770.000.000 đồng như đã trình bày trên. Do đó, Công ty TMDV H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hải, đề nghị Tòa án tuyên HĐTVP số 2833 là vô hiệu do giả tạo.

Ngoài ra bị đơn còn có yêu cầu phản tố như sau:

Nguyên đơn không phải là tổ chức tín dụng nên không thể thực hiện các biện pháp bảo đảm cho khoản vay. Do đó, hai bên đã ký HĐTVP số 2833 giả tạo nhằm che đậy hành vi cho vay với lãi suất cao của ông Hải, cụ thể:

Thời hạn cho thuê quy định tại HĐTVP số 2833 là 46 năm kể từ ngày 21/12/2012, thời hạn này dài hơn thời hạn được quy định trong hợp đồng thuê đất số 153-2005/TNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 18/10/2005 mà Sở Tài nguyên & Môi trường Hà Nội cho Công ty TMDV H có thời hạn là 38 năm từ ngày 01/01/2005 nghĩa là vượt quá thời hạn 06 năm 11 tháng 20 ngày. Không thể xác định được vị trí văn phòng thuê vì hợp đồng không quy định rõ vị trí phòng thuê, không có sơ đồ diện tích cho thuê trong diện tích mặt bằng tầng 7 Tòa nhà C Builing 25-27 H là hơn 1.000m^2 xây dựng. Không có thỏa thuận về: điện, nước, tiền sử dụng cầu thang, hành lang và các dịch vụ khác của Tòa nhà. Không có việc giao diện tích cho thuê như quy định tại điều 8 của Hợp đồng. Không có bất kỳ hợp đồng ủy thác nào về khai thác văn phòng của Ông H thuê. Ông H đã nhận tiền lãi của Công ty TMDV H với lãi suất 9%/tháng từ ngày 21/12/2012 đến ngày 20/7/2013 là 680.000.000 đồng và nhận của Công ty TMDV H khoản tiền gốc là 90.000.000 đồng.

Bị đơn đề nghị Tòa án:

- Xác định HĐTVP số 2833 là hợp đồng vay tiền với lãi suất cao, đã trả cho Ông H 770.000.000 đồng (gốc, lãi). Nay chỉ phải trả số tiền còn nợ,

- Tuyên hủy HĐTVP số 2833 vì vô hiệu do giả tạo; Công ty TMDV H không có trách nhiệm phải trả Ông H khoản tiền từ việc khai thác diện tích sàn cho thuê và không phải bồi thường cho ông Hải.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - VPC Ltrình bày:

Ngày 21/12/2012. VPCC Ltiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng "Hợp đồng thuê văn phòng" giữa Ông H và của Công ty TMDV H, Công chứng viên đã tìm hiểu yêu cầu công chứng, kiểm tra, đối chiếu bản chính giấy tờ về nhân thân và các giấy tờ liên quan đến tài sản kèm theo. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự đầy đủ đã tự nguyện giao kết hợp đồng và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã giao kết. Công chứng viên nhận thấy không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy Hợp đồng thuê văn phòng mà công chứng viên chứng nhận là đúng trình tự, đúng quy định pháp luật. Nay xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bản án sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 25 + 29 /9/2020, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội. Quyết định:

1**.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H đối với Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H đối với ông Đặng Văn H .

3. Tuyên bố Hợp đồng thuê văn phòng Tòa nhà C Building số 25 H – H – Hà Nội ký giữa Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ tổng hợp H do bà Vũ Thị Thùy Vân là đại diện và ông Đặng Văn H , được công chứng tại Văn phòng công chứng Lạc Việt, số công chứng: 2833.2012/HĐ-TN ngày 21/12/2012 là vô hiệu.

4. Tuyên bố giao dịch vay tiền giữa Công ty CPTM và dịch vụ tổng hợp H và ông Đặng Văn H ngày 21/12/2012 có hiệu lực.

5. Buộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H phải thanh toán trả ông Đặng Văn H số tiền nợ, từ ngày 21/12/2012 tạm tính đến ngày 25/9/2020, cụ thể là:

+ Nợ gốc là 1.910.000.000 (*Một tỷ chín trăm mười triệu*) đồng.

+ Nợ lãi trong hạn là 7.397.260 (*Bảy triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi*) đồng.

+ Nợ lãi quá hạn là: 2.137.060.509 (*Hai tỷ, một trăm ba mươi bảy triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn,năm trăm linh chín*) đồng.

Tổng cộng: 4.044.457.769 (bốn *tỷ, không trăm bốn mươi bốn triệu, bốn trăm năm mươi bảy nghìn,bảy trăm sáu mươi chín*) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

***Không đồng ý bản án sơ thẩm*, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm**.

Tại phiên toà phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Người kháng cáo) xin thay đổi nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm: Tuyên bố HĐTVP số 2833 vô hiệu. Buộc Công ty TMDV H phải trả Ông H tổng số tiền là 4.044.457.769 đồng. Chỉ yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo đúng pháp luật. Không nhất trí giảm lãi cho bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của của bị đơn trình bày: Thừa nhận không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Nhưng đề nghị nguyên đơn miễn giảm số tiền lãi và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người kháng cáo nộp Đơn kháng cáo và Biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định.

Về nội dung:

Cấp sơ thẩm tính án phí sơ thẩm chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên cần thiết phải sửa lại bản án sơ thẩm về án phí. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Toà án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên toà

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn có yêu cầu tuyên HĐTVP số 2833 do VPCC Lthực hiện công chứng là vô hiệu do giả tạo. Cấp sơ thẩm chấp nhận đề nghị của VPCC Lạc Việc, không đưa VPCC Lạc Việc tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Cấp phúc thẩm đã khắc phục đưa VPCC Lạc Việc tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đảm bảo quyền, nghĩa vụ của các đương sự. VPCC Lạc Việc đã giao nộp các tài liệu liên quan đến hồ sơ công chứng HĐTVP số 2833 và có văn bản trình bày quan điểm về quyền, nghĩa vụ của mình; đồng thời xin vắng mặt tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Người kháng cáo nộp Đơn kháng cáo và Biên lai nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy:

Nội dung trình bày về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thuộc phạm vi kháng cáo theo đơn kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xét nội dung có yêu cầu kháng cáo.

Như thừa nhận của các đương sự. Cấp sơ thẩm tuyên HĐTVP số 2833 vô hiệu do giả tạo là đúng nên không có văn phòng cho thuê trên thực tế để bàn giao. Do vậy không có căn cứ xác định giá trị khai thác văn phòng cũng như thiệt hại do chậm bàn giao. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận khoản tiền mà Ông H đã giao cho Công ty TMDV H thì Công ty TMDV H chỉ phải trả lại cả gốc và lãi. Như vậy cần áp dụng Điều 147 và Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chỉ buộc nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với tuyên bố HĐTVP số 2833 vô hiệu. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán trả nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo này của nguyên đơn.

2.2. Xét trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Bị đơn đề nghị miễn giảm lãi suất nhưng không thỏa thuận được với nguyên đơn, bị đơn không kháng cáo nên Hội đồng không có căn cứ xem xét.

Đối với đề nghị xem xét lại nghĩa vụ chịu án phí đã được Hội đồng xét xử xem xét và nhận định tại điểm 2.1 nêu trên.

2.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

[3]. Về án phí:

Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn Hải phải chịu 300.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch.

Bị đơn - Công ty TMDV H phải có nghĩa vụ thanh toán trả 4.044.457.769 đồng cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là [112.000.000 đồng + 0,1% (4.044.457.769 đồng – 4.000.000.000 đồng)] = 112.044.457,769 (*làm tròn là 112.044.000*) đồng.

Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự được đối trừ với khoản tạm ứng án phí mà đã nộp.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều: 147,148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 40/2020/DS-ST ngày 25,29/9/2020 của Toà án nhân dân quận H, Thành phố Hà Nội. Cụ thể như sau:

1**.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H đối với Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H đối với ông Đặng Văn H .

2.1. Tuyên bố "Hợp đồng thuê văn phòng" số công chứng 2833.2012/ HĐ-TN ngày 21/12/2012 tại Văn phòng công chứng Llà vô hiệu.

2.2. Buộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H phải trả ông Đặng Văn H tổng số tiền 4.044.457.769 (*bốn tỷ, không trăm bốn mươi bốn triệu, bốn trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm sáu mươi chín*) đồng. Trong đó: Nợ gốc là 1.910.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là 7.397.260 đồng; nợ lãi quá hạn là: 2.137.060.509 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên phải thi hành án nghĩa vụ trả tiền chưa thi hành xong khoản tiền phải trả thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chưa thi hành xong theo mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí.

3.1. Ông Đặng Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, được đối trừ với

300.000 đồng - tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án" số AA/2019/0003634 ngày 29/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, Hà Nội.

Hoàn trả ông Đặng Văn H 36.000.000 đồng - tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án" số AC/2015/0003351 ngày 30/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, Hà Nội.

3.2. Buộc Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H phải chịu là 112.044.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được đối trừ với 3.000.000 *(ba triệu)* đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án" số AC/2015/0004461 ngày 21/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận H, Hà Nội. Còn phải nộp tiếp 109.044.000 (*một trăm linh chín triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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, 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 21/6/202101).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Hà Nội;
- CCTHADS quận H;
- Lưu HSVA/VP

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

ĐỖ MINH HOÀNG