

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 69/2020/KDTM-PT

Ngày: 08/6/2020

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 Thanh Thủy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Ông Lê Thanh Bình

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Trần Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 08/6/2020, 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 147/2019/TLPT - KDTM ngày 24/12/2019, về việc: Tranh chấp Hợp đồng thuê mặt bằng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2019/ KDTM-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân quận CG , thành phố Hà Nội bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2020/QĐ-PT ngày 24/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; Quyết định hoãn phiên tòa kinh doanh thương mại phúc thẩm số 178/2020/QĐ-HPT ngày 15/5/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH SF VN .

Trụ sở tại: Số 30D KMT, phường CV, quận BD , Thành phố Hà Nội; Địa chỉ hiện nay: Số 100 ngõ 72 NT , phường TĐ, quận TX, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lee Sung H - Giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Ngọc S - theo Văn bản ủy quyền ngày 09/3/2020 (ông Sơn có mặt).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần ĐQG .

Địa chỉ: Tầng 2 số 356 đường CG , phường DV, quận CG , Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Trí D - Chủ tịch Hội đồng quản trị;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H - Phó Tổng Giám đốc công ty (bà H có mặt).

3. Người kháng cáo: Công ty cổ phần ĐQG - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngày 04/01/2016, ông Lee Sung H và Công ty cổ phần ĐQG (gọi tắt là bị đơn) thực hiện việc ký đặt cọc để thuê mặt bằng tại địa chỉ: số 05E PKB, phường CV, quận BD, Hà Nội. Ông Lee Sung H đã chuyển cho bị đơn số tiền đặt cọc là 459.472.000đồng.

Ngày 23/01/2017, ông Lee Sung H đại diện theo pháp luật cho Công ty dự kiến thành lập là Công ty TNHH SF VN (gọi tắt là nguyên đơn) và bị đơn ký Hợp đồng nguyên tắc thuê mặt bằng số 01/2017-HĐTMB tại số 05E PKB, phường CV, quận BD, Hà Nội, diện tích thuê 450m², thời hạn thuê là 10 năm từ ngày 18/3/2017 đến ngày 17/3/2027, giá thuê là 153.157.500 đồng/1 tháng. Bên thuê sẽ nhận mặt bằng trong khoảng thời gian từ ngày 18/01/2017 đến ngày 25/01/2017 và được phép sửa chữa, cải tạo lại mặt bằng sau khi chuyển bản vẽ thiết kế cho bên cho thuê và được bên cho thuê chấp thuận.

Ngày 14/3/2017, Công ty TNHH SF VN được thành lập và chính thức đi vào hoạt động từ ngày 19/3/2017. Ngày 16/3/2017, ông Lee Sung H đã chuyển cho bị đơn số tiền thuê 03 tháng là 459.472.500đồng. Nguyên đơn đã nhận được phần diện tích đất thuê như Hợp đồng đã ký với bị đơn.

Sau khi ký Hợp đồng thuê mặt bằng, nguyên đơn đã ký Hợp đồng kinh tế số 08/HĐKT - 2017 ngày 17/3/2017 để Công ty Cổ phần nghiên cứu và ứng dụng công nghệ xây dựng thực hiện cải tạo thi công các hạng mục công trình trên diện tích đất thuê và đã phải thanh toán 300.000.000đồng để nhà thầu thi công tiến hành sản xuất cấu kiện cho công trình.

Ngày 18/10/2017, hai bên đã thống nhất ký Biên bản thanh lý Hợp đồng do bị đơn không hoàn tất các thủ tục với cơ quan Nhà nước để nguyên đơn có thể tiếp tục thi công công trình. Theo đó, bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 918.945.000đồng trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Sau khi ký Biên bản thanh lý Hợp đồng, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 459.472.500đồng là tiền đặt cọc. Còn số tiền 459.472.500đồng là tiền thuê của 03 tháng, bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn.

Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 459.472.500đồng, nhưng bị đơn không thực hiện.

Nay, nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 459.472.500đồng và thanh toán lãi suất đối với số tiền quá hạn thanh toán là 54.891.000đồng kể từ ngày 29/11/2017 đến ngày 03/5/2019. Bồi thường ngoài hợp đồng cho nguyên đơn các chi phí thiệt hại trong quá trình thuê nhà thầu cải tạo xây dựng công trình, bao gồm: bồi thường 50% tổng số tiền cải tạo mặt bằng nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty Cổ phần nghiên cứu và ứng dụng công nghệ xây dựng, tương ứng với 150.000.000đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với số tiền 459.472.500đồng theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước cho đến khi thanh toán hết số tiền trên.

***Tại biên bản hòa giải ngày 13/3/2019 và ngày 03/5/2019, đại diện theo ủy**

quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận việc ký kết Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng nguyên tắc thuê mặt bằng như nguyên đơn trình bày, việc chuyển tiền đặt cọc là 459.472.500đồng và tiền bị đơn thanh toán tiền thuê mặt bằng cho nguyên đơn 3 tháng là 459.472.500đồng là đúng. Ngày 20/3/2017, bị đơn đã bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn, diện tích thực tế 457m². Hiện trạng có nhà khung thép (tầng 1 và tầng 2); hệ thống điều hòa tổng và một số cấu kiện bê tông, cầu thang ngoài trời được ghi nhận bằng hình ảnh tại thời điểm bàn giao. Sau khi nhận mặt bằng, nguyên đơn đã đưa nhà thầu vào khảo sát và sửa chữa cho phù hợp với mục đích kinh doanh. Trong quá trình thi công, nhà thầu đã tháo dỡ toàn bộ nhà khung thép, phá kết cấu bê tông, tháo dỡ điều hòa cho về xưởng (mà sau này bị đơn mới biết nhà thầu mang về để gia công lại). Việc các bên không thể thực hiện tiếp tục hợp đồng một phần cũng do lỗi của nguyên đơn vì nguyên đơn đã phá dỡ toàn bộ hiện trạng và xây dựng mới theo thiết kế của mình mà không thống nhất phương án sửa chữa cho bị đơn xem xét, góp ý trước khi thực hiện, mặt khác thiết kế mới của nguyên đơn dự kiến thi công quá kiên cố, không phù hợp với giấy phép được phê duyệt trước đó nên cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền lập biên bản và yêu cầu dừng thi công. Trước tình thế đó, hai bên đã tiến hành thanh lý hợp đồng thuê và nhận bàn giao lại mặt bằng ngày 18/10/2017. Thỏa thuận trong biên bản thanh lý hợp đồng như nguyên đơn trình bày là đúng, bị đơn đề nghị: Nguyên đơn hoàn trả lại toàn bộ số thép đã thu hồi theo biên bản cho bị đơn; Phấn tháo dỡ hệ thống điều hòa tổng: mỗi bên chịu 50% chi phí thực tế liên quan đến hạng mục này, với giá trị thực tế phát sinh là 160.000.000đồng. Nhưng nguyên đơn không có thêm bất kỳ văn bản nào phản hồi ý kiến của bị đơn.

Vấn đề giữa 2 bên chưa giải quyết được chính là phần giá trị đối trừ như đã nêu trên chứ không phải là việc tranh chấp do vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng thuê mặt bằng. Quan điểm của bị đơn là sau khi thống nhất được thì sẽ thanh toán dứt điểm cho nguyên đơn giá trị còn lại mà không có bất kỳ lý do nào gây khó khăn cho đối tác.

Về nội dung các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý quan điểm về tính lãi và yêu cầu bồi thường do các vấn đề khúc mắc còn đang trong quá trình giải quyết và chưa thống nhất được phần giá trị hoàn trả. Hơn nữa, việc nguyên đơn ký hợp đồng với Công ty Cổ phần nghiên cứu và ứng dụng công nghệ là hợp đồng độc lập, được thỏa thuận bởi hai bên pháp nhân, theo đó, bị đơn không có bất kỳ trách nhiệm liên đới nào.

Đề nghị Tòa án xác định việc nguyên đơn đã đơn phương cho nhà thầu tháo dỡ, thu hồi toàn bộ phần thép hộp và điều hòa tổng tại mặt bằng và được quyền quản lý sử dụng trong khi số thép đó là thuộc quyền tài sản của bị đơn. Số lượng thép thu hồi đã được ghi nhận trong các biên bản có trong hồ sơ.

Số tiền mà bị đơn còn đang giữ lại của nguyên đơn là 459.472.500 đồng thì tại các công văn trao đổi trước đây, nguyên đơn đã thừa nhận toàn bộ nội dung ở trên và đồng ý đối trừ số tiền là 50.000.000 đồng, nhưng vì chưa thỏa đáng nên bị đơn chưa đồng ý. Nay đề nghị nguyên đơn xem xét và xác định giá trị đối trừ phù hợp để hai bên có thể thương lượng và thống nhất tại Tòa án trên tinh thần hợp tác và có cơ sở để các bên có thể chấp thuận và không đồng ý thanh toán lãi suất của số tiền trên.

Ngày 03/5/2019, bị đơn có đơn phản tố với nội dung: Yêu cầu nguyên đơn

thanh toán cho bị đơn số tiền 200.000.000đồng gồm: 120.000.000đồng là tiền kết cấu thép có sẵn khi bị đơn bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn và 80.000.000đồng tiền điều hòa.

Bản án sơ thẩm số 12/2019/KDTM - ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân quận CG đã quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH SF VN đối với Công ty cổ phần ĐQG. Buộc Công ty cổ phần ĐQG thanh toán cho Công ty TNHH SF VN tiền thuê 03 tháng là số tiền 459.472.500đồng. Tiền lãi do chậm thanh toán của số tiền 459.472.500đồng từ ngày 29/11/2017 đến ngày 17/09/2019 là: 21 tháng 18 ngày = 72.573.681đồng.

Công ty cổ phần ĐQG phải bồi thường cho Công ty TNHH SF VN số tiền là 150.000.000đồng.

Tổng cộng buộc Công ty cổ phần ĐQG phải thanh toán trả Công ty TNHH SF VN 682.046.181đồng.

Buộc Công ty cổ phần ĐQG tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền nợ gốc là 459.472.500đồng chưa thanh toán theo lãi suất không kỳ hạn của Ngân hàng Nhà nước. Thời hạn tính lãi bắt đầu từ ngày 18/9/2019.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần ĐQG.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2019, bị đơn kháng cáo một phần bản án, theo đó bị đơn không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm buộc bị đơn trả nguyên đơn lãi chậm trả là 72.573.681đồng và 150.000.000đồng tiền bồi thường. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và xem xét các qui định của pháp luật liên quan, các nội dung, tình tiết trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng để xác định các nghĩa vụ phát sinh một cách khách quan, hợp lý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới. Nguyên đơn có quan điểm: Bị đơn cho nguyên đơn thuê diện tích mặt bằng để làm nhà hàng ở mương PKB là không phù hợp với qui định của pháp luật, vì vậy bị đơn đã không thể xin được giấy phép xây dựng để nguyên đơn xây dựng nhà hàng, lỗi này thuộc về bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa có quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử đúng quy định pháp luật, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ, phù hợp với qui định của pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có sai sót trong cách tuyên về lãi suất thi hành án. Bản án quyết định áp dụng lãi suất thi hành án là lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước là không chính xác mà cần áp dụng theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về nội dung này, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Bị đơn nộp đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết theo trình tự phúc thẩm là đúng thẩm quyền.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn đối với số tiền lãi chậm trả là 72.573.681đồng và tiền bồi thường là 150.000.000đồng bị đơn phải trả cho nguyên đơn: Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về số tiền lãi chậm trả 72.573.681đồng: Ngày 04/01/2016, ông Lee Sung H và bị đơn thực hiện việc ký đặt cọc để thuê mặt bằng tại địa chỉ số 05E PKB , phường CV , quận BD , Hà Nội. Ngày 23/01/2017, ông Lee Sung H và bị đơn ký Hợp đồng nguyên tắc thuê mặt bằng số 01/2017-HDTMB tại số 05E PKB , phường CV , quận BD , Hà Nội.

Ngày 14/3/2017, Công ty TNHH Star Fork được thành lập và chính thức đi vào hoạt động từ ngày 19/3/2017. Ngày 20/3/2017, bị đơn đã ký biên bản bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn.

Tại mục 2.4 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc thuê mặt bằng, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: Bên B sẽ nhận mặt bằng trong khoảng thời gian từ ngày 18/01/2017 đến 25/01/2017 và được phép sửa chữa cải tạo lại mặt bằng sau khi chuyển bản vẽ thiết kế cho bên B và được bên B chấp thuận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận ngày 21/8/2017 đã viết Bản cam kết, theo đó bị đơn cam kết với nguyên đơn sẽ “Thúc đẩy nhanh các công việc cần thiết để bên B có thể tiếp tục thi công xây dựng theo thiết kế xây dựng đã được hai bên thống nhất”. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn cũng thừa nhận ông Lee Sung H đã cho bị đơn xem bản file kết của bản vẽ thiết kế (xem trực tiếp trên máy tính khi bị đơn làm việc với ông Lee Sung H) trước khi nguyên đơn sửa chữa, cải tạo lại mặt bằng và bị đơn đã nhất trí.

Vì vậy, sau khi ký hợp đồng nguyên tắc và chuyển tiền cho bị đơn, nguyên đơn đã ký Hợp đồng kinh tế thuê Công ty cổ phần nghiên cứu và ứng dụng công nghệ xây dựng thực hiện cải tạo thi công các hạng mục công trình trên diện tích đất thuê, với phương án đã được sự đồng ý của bị đơn. Khi Công ty cổ phần nghiên cứu và ứng dụng công nghệ xây dựng thực hiện việc cải tạo thì ngày 10/7/2017, UBND phường CV , quận BD , Hà Nội đã có Quyết định đình chỉ thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng đô thị vì lý do: Không có giấy phép xây dựng. Bị đơn đã liên hệ với các cơ quan Nhà nước để xin phép xây dựng nhưng không có kết quả, nên ngày 18/10/2017, hai bên đã thống nhất ký Biên bản thanh lý Hợp đồng theo đó, hai bên thống nhất bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn toàn bộ tiền đặt cọc và tiền thuê nhà 3 tháng, tổng số là: 918.945.000đồng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng, bị đơn phải trả đủ tiền cho nguyên đơn.

Bị đơn đã hoàn trả nguyên đơn số tiền đặt cọc là 459.472.500đồng, còn số tiền thuê của 03 tháng là 459.472.500đồng bị đơn chưa thanh toán. Nguyên đơn khởi kiện đòi số tiền trên và tiền lãi do chậm thanh toán của số tiền 459.472.500đồng, thời gian tính lãi được xác định từ ngày 29/11/2017 đến ngày 17/9/2019 là 21 tháng 18 ngày là có căn cứ.

Về mức lãi suất chậm trả, do các bên thỏa thuận tại Điều 4 mục 4.3 trong Hợp

đồng là: “*Bên B phải trả lãi suất theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán đối với khoản tiền chậm trả đó, tính từ ngày đầu tiên của thời hạn thanh toán cho tới ngày thực tế thanh toán*”. Hợp đồng đã được các bên ký thanh lý và trong Biên bản thanh lý hợp đồng có qui định thời hạn trả tiền 30 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền 459.472.500 đồng chưa thanh toán theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. Cấp sơ thẩm căn cứ mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (thấp hơn mức lãi suất quá hạn của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm thanh toán đối với khoản tiền chậm trả) để tính lãi và buộc bị đơn phải thanh toán lãi suất đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp với qui định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đề nghị về lãi suất chậm trả theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, xét yêu cầu này là tự nguyện và phù hợp với qui định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo về lãi suất của bị đơn.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có sai sót là xác định $0,9\%/năm = 0,75\%/tháng = 0,025\%/ngày$ là không chính xác nên cần sửa lại là $9\%/năm = 0,75\%/tháng = 0,025\%/ngày$, cụ thể: $459.472.500 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 21 \text{ tháng} = 72.366.918 \text{ đồng}$; $459.472.500 \text{ đồng} \times 0,025\% \times 18 \text{ ngày} = 206.763 \text{ đồng}$. Tổng tiền lãi là: $72.366.918 \text{ đồng} + 206.763 \text{ đồng} = 72.573.681 \text{ đồng}$.

- **Về số tiền bồi thường 150.000.000 đồng**, Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi ký Hợp đồng nguyên tắc thuê mặt bằng với bị đơn, nguyên đơn đã thực hiện đúng nội dung trong Hợp đồng, thực hiện việc chuyển tiền đặt cọc, trình bản vẽ thiết kế cho bị đơn xem trực tiếp và được bị đơn chấp thuận. Khi nguyên đơn tiến hành cải tạo, lắp đặt để làm nhà hàng thì không được chính quyền địa phương đồng ý và đã có quyết định đình chỉ thi công xây dựng vì không có Giấy phép xây dựng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận nội dung này.

Tại Điều 6.2.4 của Hợp đồng nguyên tắc thuê mặt bằng quy định “*Bên A bảo đảm cho bên B sử dụng mặt bằng một cách ổn định mà không bị ngăn cản hoặc gián đoạn bất hợp pháp từ Bên A hay bất kỳ Bên thứ ba nào*”. Điều 6.2.15 của Hợp đồng nêu trên cũng quy định “*Trong thời hạn Hợp đồng, nếu có bất kỳ vấn đề gì liên quan đến quyền sở hữu, sử dụng mặt bằng thuê, Bên A phải chủ động làm việc với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo yêu cầu của các cơ quan này*”. Sau khi có Quyết định đình chỉ thi công xây dựng của UBND phường CV, bị đơn đã liên hệ với các cơ quan Nhà nước để xin phép được tiếp tục thi công xây dựng nhưng không có kết quả. Như vậy, lỗi để dẫn đến việc không thực hiện được Hợp đồng là do bị đơn. Do tin tưởng sự bảo đảm và được sự đồng ý của bị đơn khi ký kết Hợp đồng và sau khi xem bản vẽ thiết kế, nên nguyên đơn đã thuê Công ty cổ phần nghiên cứu và ứng dụng công nghệ xây dựng thực hiện cải tạo thi công các hạng mục công trình trên diện tích đất thuê, với chi phí 300.000.000 đồng. Đây là thiệt hại thực tế của nguyên đơn do không thực hiện được Hợp đồng thuê mặt bằng do lỗi của bị đơn. Hơn nữa, việc bị đơn cho nguyên đơn thuê mặt bằng để xây dựng nhà hàng ở phường PKB là không phù hợp với Giấy phép xây dựng tạm số 03 ngày 07/01/2009 của Sở Xây dựng

thành phố Hà Nội cấp cho bị đơn được phép xây dựng tạm các công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng “Cổng hóa mương PKB làm bãi đỗ xe và dịch vụ phụ trợ”. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán một nửa số tiền trên là 150.000.000đồng là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với qui định của pháp luật và có cơ sở, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với qui định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 200.000.000đồng gồm 120.000.000đồng tiền kết cấu thép có sẵn khi bị đơn bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn và 80.000.000 đồng tiền điều hòa. Quá trình xét xử vụ án, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng không có mặt tại phiên tòa. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn không kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm áp dụng “Bộ Luật thương mại năm 2005” để giải quyết vụ án là áp dụng pháp luật không chính xác.

Về lãi suất thi hành án, cấp sơ thẩm áp dụng lãi suất không kỳ hạn của Ngân hàng Nhà nước đối với số tiền nợ gốc chưa thanh toán là không chính xác. Trường hợp này, cấp sơ thẩm phải áp dụng mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 mới chính xác, cần sửa án sơ thẩm về nội dung này.

- **Về án phí:** Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm do nội dung kháng cáo không được chấp nhận.

Những nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2019/KDTM-ST ngày 17/9/2019 của Tòa án nhân dân quận CG , thành phố Hà Nội về cách tuyên, Cụ thể:

Áp dụng khoản 1 Điều 30; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 146, 271, và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Điều 484, 488 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 lệ phí, án phí Tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty cổ phần ĐQG .
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH SF VN đối với Công ty cổ phần ĐQG . Buộc Công ty cổ phần ĐQG thanh toán cho Công ty TNHH SF VN số tiền thuê 03 tháng là 459.472.500 đồng. Tiền lãi do chậm thanh toán của số tiền 459.472.500 đồng từ ngày 29/11/2017 đến ngày 17/09/2019 là 72.573.681 đồng. Công ty cổ phần ĐQG phải bồi thường cho Công ty TNHH SF VN số tiền là 150.000.000đồng. Tổng số buộc Công ty cổ phần ĐQG phải thanh toán trả Công ty TNHH SF VN là 682.046.181đồng.
3. Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần ĐQG .

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Về án phí: Công ty cổ phần ĐQG phải chịu 31.281.847đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và 2.000.000đồng án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Xác nhận Công ty cổ phần ĐQG đã nộp 2.000.000đồng án phí theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0007449 ngày 11/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận CG . Còn phải nộp 31.281.847đồng. Tịch thu sung công quỹ nhà nước số tiền 10.000.000đồng Công ty cổ phần ĐQG đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0007004 ngày 08/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận CG , thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH SF VN không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Công ty TNHH SF VN 14.189.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2015/0006517 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận CG , thành phố Hà Nội.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm, ngày 08/6/2020./.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND quận CG ;
- Chi cục THADS quận CG ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án + VP.

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

Nguyễn Thị Thanh Thủy