

Bản án số: 03/2024/KDTM-PT

Ngày: 22/01/2024

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 ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Bà Mai Vương Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Ngọc Hoài Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2023/TLPT-KDTM ngày 03/11/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”.

Do Bản án kinh doanh thương mại số 40/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2023/QĐPT-KDTM ngày 05/12/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 225/2023/QĐPT-KDTM ngày 09/12/2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 379/TB-TA ngày 02/01/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 27/2024/QĐ-TA ngày 17/01/2024 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Công ty TNHH Du lịch H.I.S S. Địa chỉ: Quốc lộ 14B, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông TABUCHI JIN - Chức vụ: Tổng giám đốc.

+ ***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn H - sinh năm: 2000; Địa chỉ: Số 147 đường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, (theo giấy ủy quyền ngày 28/8/2023). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Tấn K**
- Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật TNHH P tại thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 147 đường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần L Đà Nẵng**; Địa chỉ: Số 16 đường L, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Tấn C** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông **Trần Kiều Việt K** - Chức vụ: Phó tổng giám đốc; Địa chỉ: Số 16 đường L, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, (theo Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2022). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Bà **Đoàn Thị Yến V** - Luật sư của Văn phòng luật sư Đỗ Pháp, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 69 đường N, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Công ty TNHH Q**; Địa chỉ: Quốc lộ 14B, xã Hòa Nhơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **T** - Chức vụ: Tổng giám đốc.

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Nguyễn Thị H**; Địa chỉ: Số 147 đường T, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn **Công ty cổ phần L Đà Nẵng**.

5. *Người kháng nghị:* **Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* *Trong đơn khởi kiện ngày 14/4/2022 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 26/4/2017, Công ty TNHH Du lịch H.I.S S (sau đây gọi tắt là H.I.S S) và Công ty Cổ phần L Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là Công ty L Đà Nẵng) đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2017/HĐTTTTM- THOME (Hợp đồng). Theo đó, HIS S đã thuê mặt bằng để làm địa điểm kinh doanh ở tầng 5 thuộc Tòa nhà F.Home Đà Nẵng có địa chỉ tại 16 L, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, H.I.S S đã thực hiện nghĩa vụ đặt cọc với số tiền là 2.288.832.000 đồng cho Dana F với phần diện tích thuê có thời hạn 05 năm (60 tháng) bắt đầu từ 01/6/2017 đến 31/5/2022.

Từ cuối năm 2019 và cả năm 2020, ngành du lịch thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đều không tránh khỏi sự ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19, trong đó có H.I.S S. Hoạt động kinh doanh chính của H.I.S S là du lịch lữ hành quốc tế đã phải chịu ảnh hưởng trực tiếp buộc phải dừng hoạt động. Vì thế, tại cuộc họp giữa Ban giám đốc hai bên vào ngày 21/11/2020, Công ty L Đà Nẵng đồng ý để H.I.S S chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và không phát sinh chi phí thuê kể từ ngày 01/12/2020.

Theo quy định tại Điều 8.2 Hợp đồng: "Trong vòng 30 ngày kể từ ngày phân diện tích thuê được Bên Thuê bàn giao lại cho Bên Cho Thuê phù hợp với quy định tại Hợp đồng, Bên Cho Thuê sẽ hoàn trả cho Bên Thuê số tiền đặt cọc mà Bên Thuê thực tế chuyển cho Bên Cho Thuê. Trường hợp Bên Cho Thuê chậm hoàn trả tiền đặt cọc cho Bên Thuê theo quy định tại điều này, Bên Cho Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Thuê một khoản tiền lãi tính theo Lãi suất quả hạn đối với khoản tiền chậm trả cho khoảng thời gian chậm trả". Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, mặc dù H.I.S S đã nhiều lần (Lần 1 vào ngày 02/12/2020; Lần 2 vào ngày 15/12/2020; Lần 3 vào ngày 01/3/2021; Lần 4 vào ngày 12/3/2021; Lần 5 vào ngày 19/3/2021) yêu cầu Công ty Lương thực Đà Nẵng thanh toán lại khoản tiền đặt cọc và tạo điều kiện cho H.I.S Sông Hàn di dời những tài sản hợp pháp còn lại tại FHome nhưng chưa nhận được thiện chí giải quyết. Công ty Lương thực Đà Nẵng vẫn im lặng không phản hồi. Như vậy, tổng số tiền cọc mà Công ty L Đà Nẵng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho H.I.S S tạm tính đến thời điểm hiện nay là 3.298.478.380 đồng, trong đó: tiền nợ cọc gốc là 2.288.832.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/12/2020 đến ngày 30/9/2023 là 1.009.478.380 đồng.

Trên tinh thần thiện chí, H.I.S S đã nhờ đơn vị trung gian giải quyết tranh chấp này bằng con đường thương lượng nhưng sau nhiều lần yêu cầu Công ty L Đà Nẵng thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc cho đến nay Công ty L Đà Nẵng vẫn cố tình trốn tránh, không phản hồi cũng như không thực hiện nghĩa vụ của mình mặc dù Công ty L Đà Nẵng hoàn toàn có đủ điều kiện, khả năng và trách nhiệm thanh toán.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp Công ty H.I.S S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết :

- + Buộc Công ty L Đà Nẵng có nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc 2.288.832.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/12/2020 đến ngày 30/9/2023 là 1.009.478.380 đồng cho Công ty H.I.S S.

- + Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2017/HĐTTTM - FHOME ngày 26/4/2017 chấm dứt kể từ ngày 01/12/2020.

Và nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại tài sản hiện đang còn tăng 5 thuộc Tòa nhà F.Home Đà Nẵng có địa chỉ tại 16 L, quận Hải Châu, thành Đà Nẵng.

** Đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần L t Đà Nẵng trình bày:*

Căn cứ Hợp đồng số 09/2017/HĐTTTM-FHOME (dưới đây gọi là Hợp đồng), được ký kết giữa Công ty L Đà Nẵng và H.I.S S (dưới đây gọi là Bên cho thuê Công ty L Đà Nẵng và bên thuê H.I.S S) ngày 26/4/2017 thì bên thuê đồng ý thuê phần diện tích 524 m² (phần này được ghi nhận tại phụ lục 1 đính kèm hợp đồng cho thuê mặt bằng số 09/2017/HĐTTTM-FHOME). Tại Điều 7.1.3 của Hợp đồng nêu rõ “*năm thứ 2, năm thứ 3 và năm thứ 4: Bên thuê sẽ thanh toán tiền thuê cho Bên cho thuê mỗi 03 tháng/lần trong vòng 7 ngày đầu tiên của đợt thanh toán*

và sau khi đã nhận được hoá đơn GTGT từ bên cho thuê.", theo đây thì đợt thanh toán của Hợp đồng được xác định là từ ngày 01/11/2020 đến ngày 31/01/2021. Ngày 05/11/2020 Bên cho thuê đã có thông báo gửi Bên thuê về việc thanh toán tiền thuê văn phòng cho đợt thanh toán 01/11/2020 đến ngày 31/01/2021, ngày 09/11/2020 Bên cho thuê đã xuất hoá đơn GTGT theo hợp đồng cho đợt thanh toán 01/11/2020 đến ngày 31/01/2021, ngày 15/11/2020 Bên cho thuê tiếp tục gửi thông báo lần 2 cho Bên thuê yêu cầu thanh toán tiền thuê nhưng Bên thuê vẫn không thanh toán cho Bên cho thuê. Ngày 21/11/2020 đại diện hai bên có cuộc họp trực tuyến để bàn bạc về hợp đồng thuê, H.I.S S có đề cập việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng, lúc này Công ty L Đà Nẵng có bàn đến phương án đồng ý cho H.I.S S chấm dứt hợp đồng, nếu H.I.S S trả lại các khoản đầu tư mặt bằng, tiền giảm trừ khi H.I.S S thực hiện đúng thời hạn thuê 05 năm và 3 tháng tiền thuê do lỗi chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn. H.I.S S không đồng ý với đề nghị của Công ty L Đà Nẵng nên cuộc họp kết thúc và không có biên bản. Vậy vẫn chưa có được sự thống nhất về việc Công ty Lương thực Đà Nẵng đồng ý cho H.I.S S chấm dứt Hợp đồng, H.I.S S vẫn không thanh toán tiền thuê đợt thanh toán ngày 01/11/2020 đến ngày 31/01/2021 cho Công ty L Đà Nẵng. Tiếp đến ngày 25/11/2020 Bên cho thuê có thông báo lần 3 gửi Bên thuê yêu cầu thanh toán tiền thuê nhưng Bên thuê vẫn không thanh toán.

Ngày 30/11/2020 H.I.S S gửi công văn cho Công ty L Đà Nẵng thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê, theo thông báo này thì ngày H.I.S S đề xuất ngày kinh doanh cuối cùng của H.I.S S tại địa điểm thuê là ngày 30/11/2020. Ngày 02/12/2020 H.I.S S có công văn số 02122020/H.I.S gửi Công ty L Đà Nẵng đề nghị hỗ trợ di dời tài sản để hoàn trả mặt bằng. Sau khi nhận các thông báo từ H.I.S S, phía Công ty L Đà Nẵng chưa đồng ý cho H.I.S S chấm dứt hợp đồng và cũng chưa đồng ý cho H.I.S S di dời tài sản ra khỏi địa điểm thuê vì hai bên chưa thống nhất được việc chấm dứt hợp đồng thuê và thanh toán các chi phí khi hợp đồng chấm dứt.

Tiếp đó, ngày 15/12/2020 H.I.S S lại tiếp tục có công văn số 15122020/CV-H.I.S gửi Công ty L Đà Nẵng với nội dung yêu cầu Công ty L Đà Nẵng không được ngăn cản họ di dời tài sản ra ngoài. Tại thời điểm này các bên vẫn chưa thống nhất được việc chấm dứt Hợp đồng và các chi phí cần thanh toán, nhưng H.I.S S vẫn chấm dứt việc sử dụng mặt bằng thuê, khoá cửa khu vực thuê từ ngày 15/12/2020. Như vậy, H.I.S S đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và vi phạm cam kết mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng.

Chính vì các lẽ trên, nên H.I.S S không được hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc mà còn phải chịu phạt vi phạm và bồi thường cho Công ty L Đà Nẵng theo các nội dung dưới đây:

1. Căn cứ điều 14.1 của Hợp đồng “Bên Thuê bị coi là vi phạm Hợp đồng thuê nếu Bên Thuê trong vòng 20 ngày sau khi đã nhận được văn bản thông báo nhắc nhở từ Bên cho thuê, vẫn không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp đồng thuê”.

Theo các tài liệu và thông tin nêu trên, Công ty L Đà Nẵng đã có thông báo gửi H.I.S S yêu cầu thanh toán tiền thuê theo cam kết tại Hợp đồng, thông báo được gửi 03 lần, Bên cho thuê cũng đã xuất hoá đơn GTGT và gửi cho Bên thuê, nhưng quá thời hạn Bên thuê vẫn không thanh toán. Vì vậy Bên thuê đã vi phạm quy định thanh toán tại điều 14.1 của hợp đồng.

Căn cứ điều 15.4 của Hợp đồng "Trong trường hợp Hợp đồng Thuê chấm dứt do Bên Thuê vi phạm Hợp đồng Thuê theo quy định tại Điều 14 thì:

a. Bên Cho Thuê được giữ lại và sử dụng toàn bộ Tiền Đặt Cọc Thuê hoặc yêu cầu ngân hàng thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo Thư bảo lãnh (nếu có);

b. Bên Thuê có trách nhiệm trả cho Bên Cho Thuê khoản tiền lãi tính theo Lãi suất quá hạn đối với khoản chậm thanh toán (nếu có) cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Thuê thực tế thanh toán đầy đủ các khoản tiền đó;

Bên Thuê không những không thanh toán tiền thuê mà còn gửi thông báo chấm dứt hợp đồng thuê, nên Bên Cho Thuê áp dụng quy định tại điều 15.4 của Hợp đồng, giữ lại toàn bộ tiền cọc mà Bên thuê đã đặt cọc là 2.288.833.000 đồng. Ngoài ra, bên thuê phải thanh toán cho Bên cho thuê số tiền thuê trong thời hạn từ ngày 01/11/2020 đến ngày 31/01/2021 là 805.284.480 đồng, đồng thời bên thuê tính lãi suất phát sinh trên khoản tiền thuê theo đợt thanh toán ngày 01/11/2020 đến ngày 31/1/2021 như sau (Lãi suất TGTK kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của SHB ngày 25/12): tiền lãi tạm tính từ ngày 25/11/2020 đến ngày 18/9/2023 là 226.803.410 đồng.

2. Bên thuê cho rằng việc chấm dứt Hợp đồng của Bên thuê là do dịch bệnh Covid 19, căn cứ các quy định tại Hợp đồng thì dịch Covid 19 không nằm trong các lý do chấm dứt Hợp đồng được hai bên thỏa thuận, nên áp dụng quy định tại điểm 2, khoản 15.2 tại điều 15 của Hợp đồng: "Một trong Các Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng Thuê này trước Thời Hạn, bởi các lý do khác ngoài các điều khoản của Hợp Đồng Thuê, bằng cách gửi thông báo bằng văn bản trước ít nhất ba (3) tháng cho bên kia và trả cho bên kia một khoản bồi thường tương đương ba (3) tháng Tiền Thuê và Phí dịch vụ (tính theo tiền thuê và phí dịch vụ trung bình trong suốt thời hạn của Hợp đồng thuê hoặc tiền thuê và phí dịch vụ tại thời điểm thanh lý hợp đồng thuê, tùy vào giá trị nào cao hơn) ("Khoản Bồi Thường"). Trường hợp một bên vi phạm nghĩa vụ thông báo trước ba (03) tháng, ngoài khoản bồi thường nêu tại Điều này, Bên vi phạm sẽ phải trả thêm cho Bên còn lại một khoản tiền bằng với khoản bồi thường."

Theo trên, H.I.S S phải trả cho Công ty L Đà Nẵng thêm một khoản tiền bồi thường do đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và vi phạm điều khoản về nghĩa vụ thông báo (trước 3 tháng), gồm: 3 tháng tiền thuê là + phí dịch vụ + 3 tháng tiền thuê phạt vi phạm gồm $1.006.605.600 + 1.006.605.600 = 2.013.211.200$ đồng

Tổng số tiền mà H.I.S S bồi thường cho Công ty L Đà Nẵng khi đơn phương chấm dứt hợp đồng là : $2.013.211.200 = 2.195.448.181$ đồng.

Vậy tổng số tiền mà H.I.S phải chi trả và bồi thường trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng và vi phạm thời hạn báo trước là:

- Mất toàn bộ số tiền đặt cọc 2.288.832.000 đồng.

- Thanh toán: tiền phạt vi phạm khi đơn phương chấm dứt hợp đồng 2.013.211.200 đồng + tiền thuê chưa thanh toán 805.284.480 đồng + tiền lãi phát sinh đến ngày 9/3/2023 là 226.803.410 đồng = 3.045.299.090 đồng.

Vì lý do trên nên Công ty L Đà Nẵng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hoàn trả tiền đặt cọc, đồng thời buộc nguyên đơn phải bồi thường vi phạm hợp đồng và thanh toán tiền thuê mặt bằng cho bị đơn khoản tiền 3.045.299.090 đồng theo quy định tại Hợp đồng cho thuê mặt bằng 09/2017/HĐTTTM- FHOME.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Quốc tế M có đơn trình bày:*

Công ty M được thành lập hợp pháp vào năm 2017, hoạt động độc lập, hoạch toán thuế độc lập. Giữa Công ty TNHH Quốc tế M và Công ty L Đà Nẵng có thỏa thuận độc lập thuê mặt bằng và không liên quan gì đến hợp đồng thuê mặt bằng cũng như các khoản tiền cọc thuê giữa Công ty TNHH Du lịch H.I.S S với Dana F và Công ty TNHH Quốc tế M từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án kinh doanh thương mại số 40/2021/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 117, 119, 401, 420, 472 và 482 của Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Du lịch H.I.S S với bị đơn Công ty Cổ phần L Đà Nẵng về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2017/HĐTTTM-FHOME ngày 26/4/2017 tại địa điểm kinh doanh tầng 5 tòa nhà F.Home - số 16 L, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

2. Buộc Công ty Cổ phần L Đà Nẵng phải hoàn trả lại 2.288.832.000đ và lãi phát sinh kể từ ngày 31/12/2020 đến thời điểm xét xử là ngày 30/9/2023 là 1.009.478.380 đồng

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Công ty Cổ phần L Đà Nẵng phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 97.966.000 đồng. Hoàn trả cho Công ty TNHH Du lịch H.I.S S số tiền tạm ứng án phí là 44.142.935 đồng đã nộp theo biên lai số 0006232 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

** Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/10/2023 Công ty Cổ phần L Đà Nẵng kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.*

** Ngày 30/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị số 12/QĐ-VKS-KDTM đề nghị hủy toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại số 40/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.*

** Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/01/2024, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Du lịch H.I.S S và Công ty Cổ phần L Đà Nẵng đã thỏa thuận được toàn bộ về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2017/HĐTTTM-FHOME ngày 26/4/2017 giữa Công ty TNHH Du lịch H.I.S S và Công ty Cổ phần L Đà Nẵng tại địa điểm kinh doanh tầng 5 Tòa nhà FHome - số 16 Lý Thường Kiệt, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Công ty Cổ phần L Đà Nẵng trả lại Công ty TNHH Du lịch H.I.S Sông Hàn Việt Nam số tiền 1.300.000.000 đồng.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Trên cơ sở kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thì tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa Bản án kinh doanh thương mại số 40/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2017/HĐTTTTM-FHOME ngày 26/4/2017 giữa Công ty TNHH Du lịch H.I.S S và Công ty Cổ phần L Đà Nẵng tại địa điểm kinh doanh tầng 5 Tòa nhà FHome - số 16 L, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Công ty Cổ phần Lương thực Đà Nẵng trả lại Công ty TNHH Du lịch H.I.S L số tiền 1.300.000.000 đồng.

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn là bà Đoàn Thị Yến V; Bà Nguyễn Thị H là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của Công ty TNHH Quốc tế M đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Đoàn Thị Yến V và Nguyễn Thị H.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/01/2024, đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Du lịch H.I.S S và Công ty Cổ phần L Đà Nẵng đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2017/HĐTTTTM-FHOME ngày 26/4/2017 giữa Công ty TNHH Du lịch H.I.S S và Công ty Cổ phần L Đà Nẵng tại địa điểm kinh doanh tầng 5 Tòa nhà FHome - số 16 L, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Công ty Cổ phần L Đà Nẵng hoàn trả lại Công ty TNHH Du lịch H.I.S S 1.300.000.000 đồng.

- Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và phúc thẩm: Công ty Cổ phần L Đà Nẵng chịu.

Xét thấy sự thỏa thuận giữa các đương sự với nhau về việc giải quyết vụ án là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa Bản án kinh doanh thương mại số 40/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo các nội dung đã thỏa thuận trên theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[3] Về án phí kinh doanh thương mại:

[3.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 51.000.0000 đồng, Công ty Cổ phần L Đà Nẵng chịu.

- Công ty TNHH Du lịch H.I.S S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền 44.142.935 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0006232 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

[3.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: 2.000.000 đồng, Công ty Cổ phần L Đà Nẵng chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng tại Biên lai thu số 0001400 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 300, khoản 2 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.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại số 40/2023/KDTM-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự như sau:

1.1. Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng số 09/2017/HĐTTTTM-FHOME ngày 26/4/2017 giữa Công ty TNHH Du lịch H.I.S S và Công ty Cổ phần L Đà Nẵng tại địa điểm kinh doanh tầng 5 Tòa nhà FHome - số 16 L, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Công ty Cổ phần L Đà Nẵng phải trả lại Công ty TNHH Du lịch H.I.S S số tiền 1.300.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong.

2. Về án phí kinh doanh thương mại:

2.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: 51.000.0000 đồng (năm mươi một triệu đồng), Công ty Cổ phần L Đà Nẵng chịu.

- Công ty TNHH Du lịch H.I.S S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền 44.142.935 đồng (bốn mươi bốn triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm ba mươi lăm đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0006232 ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

3.2 Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), Công ty Cổ phần L Đà Nẵng chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tại Biên lai thu số 0001400

ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

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 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 định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu Hồ sơ vụ án;

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

Trần Hoài Sơn

