

**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: 259/2023/KDTM-PT

Ngày: 12/12/2023

V/v: Tranh chấp yêu cầu bồi

thường trong trường hợp đơn phương

chấm dứt Hợp đồng cho thuê tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh

Các thẩm phán:

Bà Lê Thúy Linh

Bà Phạm Thị Mai

Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: **Bà Đinh Thị Tuyết Mai** - Kiểm sát viên.

Ngày 12/12/2023, 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 224/2023/TLPT-KDTM ngày 30/10/2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu bồi thường trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê tài sản” do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2023/KDTM-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 803/2023/QĐXXPT-KDTM ngày 29/11/2023, giữa:

Nguyên đơn: Công ty Luật TNHH Đông Hà Nội. Địa chỉ: Tầng 5, lô V5.8 tòa Imperia Garden, số 203 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Đức Tùng** - Giám đốc Công ty

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Từ Thị Hồng Hạnh** – Sinh năm 1994

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư điện lực Hà Nội. Địa chỉ: Số 1 Ngụy Như KonTum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Trung Chiến** - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: **Ông Thạch Quang Thuật** – Sinh năm 1982

Địa chỉ: Khu A, Cơ khí 4, xã Hải Bối, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: **Luật sư Lê Văn Quý** - Công ty luật TNHH Lê Gia Việt. Địa chỉ: Số 70 ngõ Núi Trúc, phố Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

(Nguyên đơn, bị đơn, luật sư có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Công ty Luật TNHH Đông Hà Nội trình bày:

Ngày 01/10/2015, Công ty Luật TNHH Đông Hà Nội (gọi tắt là Công ty Đông Hà Nội) và Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội (gọi tắt là Công ty Điện lực) đã ký Hợp đồng thuê diện tích thương mại số 02011015/HNPIC-HDKT (Gọi tắt là Hợp đồng 02011015). Nội dung thể hiện việc Công ty Đông Hà Nội thuê của Công ty Điện lực một phần diện tích 90m² thuộc tầng 5M tòa nhà Hei Tower, số 01 Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Mục đích thuê: làm văn phòng. Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê 105.000 đồng/m²/tháng x 90m² = 9.450.000 đồng/tháng. Các bên đã thực hiện xong hợp đồng, không có tranh chấp.

Ngày 01/10/2020, hai bên tiếp tục ký Hợp đồng thuê diện tích văn phòng số 01/HNPIC-HDKT (Gọi là Hợp đồng 01). Nội dung gia hạn thời gian thuê mặt bằng của Công ty Đông Hà Nội thêm 05 năm kể từ ngày 01/10/2020 đến 01/10/2025. Giá thuê 116.400 đồng/m²/tháng x 90m² = 11.523.600 đồng/tháng.

Ngày 31/12/2021, Công ty Điện lực có Thông báo số 64/TB-HNPIC về việc tăng giá thuê văn phòng kể từ ngày 01/01/2022 với đơn giá thuê mới là 162.000 đồng/m²/tháng (chưa gồm VAT, phí dịch vụ của tòa nhà theo quy định, các chi phí điện, nước, sinh hoạt khác sử dụng theo nhu cầu riêng). Mức giá thuê mới tăng 39% so với giá thuê cũ.

Quá trình thực hiện hợp đồng và phụ lục hợp đồng thuê mặt bằng tại tầng 5M tòa nhà Hei Tower, Công ty Đông Hà Nội cho rằng Công ty Điện lực đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng, phụ lục hợp đồng, gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty Đông Hà Nội. Cụ thể:

- Công ty Điện lực tự ý tăng giá thuê trái thỏa thuận tại Hợp đồng thuê số 01 ngày 01/10/2020 và Phụ lục hợp đồng số 14.1 ngày 14/01/2022. Theo khoản 2.1 Điều 2 hợp đồng số 01 thì đơn giá thuê trong thời gian 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng là 116.400 đồng/m²/tháng tương đương 5 USD/m²/tháng được quy đổi theo tỷ giá công bố của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm ký hợp đồng là 23.280 đồng/USD. Giá cho thuê chỉ được điều chỉnh ở kỳ thanh toán kế tiếp khi có biến động lớn hơn hoặc bằng +(-) 5% tỷ giá USD do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố tại ngày ký hợp đồng. Tại khoản 10.1 Điều 10 hợp đồng số 01 thỏa thuận "mọi sửa đổi, bổ sung hợp đồng phải được hai bên thương thảo, thống nhất". Ngày 01/01/2022, Công ty Điện lực gửi Thông báo số 64/TB-HNPIC tăng giá thuê văn phòng kể từ ngày 01/01/2022 với giá thuê mới là 162.000 đồng/m²/tháng trong khi tỷ giá USD do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố ngày 01/01/2022 là 22.610 đồng/USD so với tỷ giá tại thời điểm ký hợp đồng số 01 thấp hơn 0,028% nên chưa đủ điều kiện để điều chỉnh giá thuê.

Ngày 03/01/2022, Công ty Đông Hà Nội đã có Công văn số 02/2022/CV-ĐHN đề nghị giữ nguyên giá thuê theo hợp đồng số 01. Ngày 05/01/2022, Công ty Điện lực có Công văn số 08/CV-HNPIC không đồng ý đề xuất của Công ty Đông Hà Nội, giữ nguyên quan điểm tăng giá thuê theo Thông báo số 64/TB-

HNPIC ngày 31/12/2021 và khẳng định nếu Công ty Đông Hà Nội không đồng ý việc tăng giá thì đề nghị trả lại mặt bằng trước 05/3/2022. Do đó Công ty Đông Hà Nội buộc phải ký Phụ lục hợp đồng số 14.1 ngày 14/01/2022 điều chỉnh giá thuê kể từ ngày 01/02/2022 là 162.000 đồng/tháng/m².

- Công ty Điện lực không đảm bảo giá trị sử dụng, quyền sử dụng mặt bằng thuê cho Công ty Đông Hà Nội theo hợp đồng, phụ lục hợp đồng. Theo khoản 1 Điều 477, khoản 1 Điều 478 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 6.1 Điều 6 hợp đồng số 01 thì Công ty Điện lực có trách nhiệm bảo đảm cho Công ty Đông Hà Nội được thuận lợi trong quá trình thuê, đảm bảo tính ổn định của mặt bằng thuê, đảm bảo giá trị sử dụng của mặt bằng thuê. Tuy nhiên thực tế hoạt động của Công ty Đông Hà Nội đã chịu nhiều ảnh hưởng do việc Công ty Điện lực chậm thực hiện thanh toán tiền điện nên Công ty Đông Hà Nội bị cắt thẻ từ đi thang máy; nhà vệ sinh tại tầng 5M thường xuyên trong tình trạng không có giấy vệ sinh, cắt nước ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty Đông Hà Nội. Tại Công văn số 08/CV-HNPIC ngày 05/01/2022 về việc phúc đáp Công văn số 02/2022/CV-ĐHN, Công ty Điện lực đã có ý kiến *“Chúng tôi xin chia sẻ về tình hình dịch bệnh Covid – 19 đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh cũng như những trải nghiệm không tốt trong thời gian vừa qua của Quý Công ty”*. Sau đó, Công ty Điện lực tiếp tục thừa nhận hành vi này tại Văn bản gửi TAND quận Thanh Xuân ngày 10/11/2022.

- Công ty Điện lực đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật. Trong khi các bên mới ký Phụ lục Hợp đồng điều chỉnh đơn giá thuê và Công ty Đông Hà Nội đang sử dụng mặt bằng thuê thì ngày 06/4/2022 Công ty Điện lực đã có Công văn số 48/2022/CV-HNPIC gửi Công ty Đông Hà Nội về việc thu hồi mặt bằng văn phòng cho thuê có nội dung: *“Trong thời gian tới chúng tôi có nhu cầu sử dụng diện tích mặt bằng khu vực Quý Công ty về việc thu hồi lại mặt bằng văn phòng mà Quý Công ty đang thuê. Chúng tôi rất mong Quý Công ty hoàn trả mặt bằng cho chúng tôi trước ngày 06/5/2022”*. Việc Công ty Điện lực đơn phương chấm dứt hợp đồng với lý do có nhu cầu sử dụng diện tích đang cho thuê không thuộc trường hợp được quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 1 Điều 30 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và khoản 9.2 Điều 9 hợp đồng số 01. Ngoài ra, Công ty Điện lực gửi công văn số 48/2022/CV-HNPIC ngày 06/4/2022 đơn phương chấm dứt hợp đồng và đề nghị Công ty Đông Hà Nội trả lại mặt bằng trước ngày 06/5/2022 là chưa đủ thời gian ít nhất 02 tháng theo Điều 1 Phụ lục hợp đồng số 14.1 để thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Công ty Đông Hà Nội cho rằng hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty Điện lực đã gây thiệt hại trực tiếp cho Công ty Đông Hà Nội, cụ thể:

- Thiệt hại chi phí giá thuê văn phòng chênh lệch tăng với số tiền là 288.035.214 đồng do thời hạn yêu cầu giao trả mặt bằng của Công ty Điện lực quá ngắn nên Công ty Đông Hà Nội phải nhanh chóng tìm mặt bằng khác có vị trí tương đương để làm trụ sở, tránh gián đoạn hoạt động bình thường của công ty;

- Thiệt hại chi phí tháo dỡ, vận chuyển, di dời tài sản đến địa điểm thuê mới với số tiền là 9.800.000 đồng (*Chưa bao gồm tiền thuế GTGT*). Công ty Đông Hà Nội đã ký Hợp đồng vận chuyển thiết bị văn phòng số 22/HĐVC/ĐHN-GH với Công ty TNHH Dịch vụ vận chuyển Gia Hưng để tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt

nguyên trạng toàn bộ thiết bị từ văn phòng cũ sang mới.

- Thiệt hại chi phí bố trí, thiết kế một cách hợp lý để tận dụng, sử dụng tối đa các trang thiết bị vật chất đã đầu tư tại văn phòng cũ là 21.600.000 đồng (*Đã bao gồm tiền thuế GTGT*). Đây là số tiền Công ty Đông Hà Nội đã chi trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại HAV để trả chi phí tư vấn bố trí, thiết kế một cách hợp lý để tận dụng, sử dụng các trang thiết bị vật chất đã đầu tư tại văn phòng cũ sang văn phòng mới.

- Chi phí thẩm duyệt, nghiệm thu PCCC, chi phí lắp vách kính ngăn chia văn phòng, chi phí thi công hệ thống điện văn phòng và các chi phí khác có liên quan.

Do ngày 15/8/2022 Công ty Điện lực đã tự ý chuyển khoản khoản thiệt hại chi phí tháo dỡ, vận chuyển, di dời với số tiền là **9.800.000 đồng** (*Chín triệu tám trăm nghìn đồng*) vào số tài khoản Ngân hàng của Công ty Đông Hà Nội nên tại Đơn khởi kiện Công ty Đông Hà Nội yêu cầu Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân buộc Công ty Điện lực bồi thường thiệt hại các khoản thiệt hại sau:

- Thiệt hại chi phí giá thuê văn phòng chênh lệch tăng với số tiền là 288.035.214 đồng;

- Thiệt hại chi phí bố trí, thiết kế một cách hợp lý để tận dụng, sử dụng tối đa các trang thiết bị vật chất đã đầu tư tại văn phòng cũ là 21.600.000 đồng (*Đã bao gồm tiền thuế GTGT*).

- Chi phí thẩm duyệt, nghiệm thu PCCC, chi phí lắp vách kính ngăn chia văn phòng, chi phí thi công hệ thống điện văn phòng và các chi phí khác có liên quan.

Công ty Điện lực đã tự ý chuyển khoản thiệt hại chi phí tháo dỡ với số tiền 9.800.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của Công ty Đông Hà Nội.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Đông Hà Nội không yêu cầu thanh toán chi phí thẩm duyệt, nghiệm thu PCCC, chi phí vách kính chia văn phòng, chi phí thi công hệ thống điện văn phòng và các chi phí khác có liên quan.

Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực Hà Nội trình bày:

Công ty Điện lực xác nhận có việc ký kết Hợp đồng số 01 ngày 01/10/2020 và Phụ lục hợp đồng số 14.1 ngày 14/01/2022. Việc ký phụ lục 14.1 điều chỉnh giá thuê trên cơ sở các bên thương thảo về giá và đồng thuận ký; phù hợp khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng số 01 về đơn giá thuê: "Từ năm thứ hai trở đi giá thuê sẽ được điều chỉnh theo mặt bằng quy định của công ty. Khi có điều chỉnh theo quy định của công ty, Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B và hai bên sẽ ký phụ lục điều chỉnh giá". Việc tăng giá thuê của Công ty Điện lực là có căn cứ.

Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty Điện lực không nhận được ý kiến bằng văn bản của Công ty Đông Hà Nội về việc Công ty Điện lực có hành vi không đảm bảo giá trị sử dụng, quyền sử dụng mặt bằng thuê. Việc gián đoạn sử dụng thang máy là lỗi khách quan của Chủ đầu tư và đơn vị quản lý vận hành.

Công ty Điện lực không có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng bởi lẽ: Việc Công ty Điện lực gửi văn bản số 48/2022/CV-HNPIC ngày 06/4/2022 cho Công ty Đông Hà Nội để thông báo ý kiến của mình "mong" Công ty Đông Hà Nội hoàn trả mặt bằng trong đó thương thảo trong vòng 30 ngày (đến 06/5/2022). Nếu không được thì vẫn đồng ý kéo dài 60 ngày theo thỏa thuận như trong phụ lục hợp đồng số 14.1 đã giao kết. Ngày 13/07/2022, Công ty Điện lực có văn bản

số 153/2022/CV-Điện lực nhắc lại điều này. Ngày 18/04/2022 Công ty Đông Hà Nội có văn bản số 151/2022 "về việc đề nghị phối hợp di dời và nhận bàn giao mặt bằng". Trong đó đồng ý:

a) "Về thời gian di dời tài sản và bàn giao mặt bằng từ ngày 20/04/2022 đến ngày 05/05/2022 và bàn giao mặt bằng cho Quý Công ty đúng ngày Quý Công ty yêu cầu".

b) "Đề nghị Quý Công ty cử người phối hợp với chúng tôi trong quá trình di dời tài sản và bàn giao mặt bằng theo quy định".

Hai bên đều có 5 đến 6 lần gửi văn bản cho nhau thông báo nội dung, đề nghị, yêu cầu các bên đi đến "thỏa thuận thanh lý hợp đồng". Nội dung các văn bản thể hiện rõ bên Công ty Đông Hà Nội đang có những ý kiến chưa đồng thuận. Nhưng cuối cùng, bằng văn bản số 151/2022 ngày 18/4/2022 thể hiện rõ sự chấp thuận đề nghị của Công ty Điện lực về thời gian di dời và bàn giao mặt bằng theo đúng thời gian Công ty Điện lực yêu cầu. Căn cứ khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng số 01/HNPIC-HĐKT ngày 01/10/2020 quy định về các lý do chấm dứt hợp đồng thì đây thuộc trường hợp các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

Tại văn bản số 61/2022/CV-HNPIC ngày 19/04/2022 Công ty Điện lực vẫn thể hiện quan điểm mong muốn Công ty Đông Hà Nội bàn giao trả mặt bằng trước 06/5/2022, không phải là buộc; trường hợp Công ty Đông Hà Nội không đồng ý thì sẽ tuân thủ quy định ghi trong hợp đồng là 60 ngày. Công ty Đông Hà Nội đã có văn bản số 151/2022 ngày 18/04/2022 chấp thuận thời gian di dời và bàn giao mặt bằng theo đề nghị của Công ty Điện lực nên Công ty Điện lực không vi phạm thời hạn thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Về các thiệt hại mà Công ty Đông Hà Nội yêu cầu bồi thường

a) Thiệt hại chi phí chênh lệch giá thuê văn phòng là 288.035.214 đồng.

- Trước khi Công ty Đông Hà Nội di dời, Công ty Điện lực đã có văn bản yêu cầu Công ty Đông Hà Nội cung cấp hồ sơ thuê văn phòng mới. Đề hai bên xem xét so sánh vị trí hai nơi có tương đương hay không? Bên Công ty Đông Hà Nội thuê diện tích văn phòng theo ý muốn của mình, rồi khởi kiện buộc Công ty Điện lực gánh chịu khoản tiền chênh lệch là bất hợp lý, không thỏa đáng và cũng không đúng quy định chung. Qua đó thể hiện rõ việc không thực hiện thỏa thuận giữa hai bên để có phương án cả hai bên có thể chấp nhận. Trong khi yêu cầu chấm dứt hợp đồng là có thỏa thuận giữa hai bên. Công ty Đông Hà Nội phải tự gánh chịu khoản chi phí này. Công ty Điện lực có văn bản số 61/2022/CV-HNPIC ngày 19/04/2022 nêu rõ nội dung này.

b) Thiệt hại chi phí tháo dỡ, di dời, vận chuyển đến địa điểm mới.

- Ngày 13/04/2022 Công ty Đông Hà Nội có văn bản số 144/2022 yêu cầu Công ty Điện lực bồi thường trong đó có khoản thiệt hại, chi phí tháo dỡ, di dời, vận chuyển. Công ty Điện lực có văn bản đề nghị Công ty Đông Hà Nội gửi chứng từ chi phí để kiểm tra. Nhưng Công ty Đông Hà Nội chỉ gửi hợp đồng. Sau đó Công ty Điện lực yêu cầu Công ty Đông Hà Nội mới gửi thêm hóa đơn. Mặc dù vậy, Công ty Điện lực đã chủ động chuyển cho Công ty Đông Hà Nội số tiền theo hợp đồng và hóa đơn là 9.800.000 đồng (có chứng từ giao dịch qua ngân hàng ngày 15/8/2022.)

Nay Công ty Đông Hà Nội lại cho rằng Công ty Điện lực có lỗi nên phải

bồi thường khoản tiền này trong khi Công ty Điện lực đã chấp thuận hỗ trợ khoản chi phí này mà vẫn khởi kiện đòi bồi thường.

c. Thiệt hại chi phí bố trí, thiết kế một cách hợp lý để tận dụng, sử dụng tối đa các trang thiết bị, vật chất đã đầu tư tại văn phòng cũ là 21.000.000 đồng. Công ty Điện lực không nắm được trang thiết bị vật chất tại văn phòng cũ, nay Công ty Đông Hà Nội chuyển sang văn phòng mới làm sao lại phải thiết kế để bố trí chỗ làm việc mới cho phù hợp (thiết bị gồm những gì).

- Để tận dụng tối đa các trang thiết bị tại sao phải chi phí đến 21.600.000 đồng, bởi vì để ở chỗ cũ nay chuyển sang chỗ mới tương đương, không phải đầu tư mới.

d. Chi phí thẩm duyệt, nghiệm thu PCCC, chi phí lắp kính ngăn chia văn phòng, hệ thống điện và các chi phí khác.

- Những khoản này nằm trong trách nhiệm của nhà đầu tư (bên cho thuê mặt bằng) và bên thuê mặt bằng và đó là nhu cầu riêng của bên thuê. Vì vậy Công ty Đông Hà Nội không thể buộc Công ty Điện lực gánh chịu chi phí bất hợp lý.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 26/2023/KDTM-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Luật TNHH Đông Hà Nội đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội phải thanh toán tiền bồi thường thiệt hại là: 308.035.214 đồng (gồm tiền chênh lệch do thuê mặt bằng: 288.035.214 đồng + tiền thiệt hại chi phí bố trí, thiết kế một cách hợp lý để tận dụng, sử dụng tối đa các trang thiết bị vật chất đã đầu tư tại văn phòng cũ: 20.000.000 đồng).

- Đình chỉ đối với yêu cầu về các chi phí thẩm duyệt nghiệm thu phòng cháy chữa cháy, chi phí lắp vách kính ngăn chia phòng, chi phí thi công hệ thống điện văn phòng và các chi phí khác có liên quan.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty Điện lực có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn trình bày luận cứ có nội dung chính: Việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty Điện Lực và Công ty Luật không phải là hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do có hành vi đàm phán, trao đổi và thỏa thuận của hai bên cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê văn phòng thể hiện tại các văn bản trao đổi qua lại của hai bên. Vì vậy đề nghị không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của Nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính: Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng quy định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm: Thành phần HĐXX phúc thẩm, phạm vi xét xử phúc thẩm đúng quy định tại Điều 64 và Điều

293 Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét về nội dung: Hợp đồng thuê mặt bằng giữa Nguyên đơn và Bị đơn có hiệu lực do các bên tự nguyện ký kết. Bị đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Nguyên đơn đồng ý với đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn của Bị đơn. Thiệt hại của Nguyên đơn tính theo giá thuê mặt bằng chênh lệch so với diện tích đã thuê. Đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn về thiệt hại 288 triệu đồng, không chấp nhận yêu cầu bồi thường chi phí 20 triệu đồng thuê thiết kế mặt bằng nơi thuê mới của Nguyên đơn.

Đề xuất: Sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty Cổ phần Đầu tư Điện lực Hà Nội (Công ty Điện lực) làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận về hình thức.

Xét về nội dung:

Xét Hợp đồng 01 giữa Công ty Đông Hà Nội và Công ty Điện lực được các bên ký kết bình đẳng, tự nguyện, nội dung phù hợp quy định pháp luật nên có hiệu lực thi hành.

Khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng 01 quy định: *"Trong thời gian 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng giá thuê là 116.400 đồng/m²/tháng tương đương 05 USD/m²/tháng với tỷ giá công bố tại Vietcombank tại ngày ký hợp đồng là 23.280đ/1USD. Đơn giá cho thuê trên đây sẽ có sự điều chỉnh ở kỳ thanh toán kế tiếp khi có biến động lớn hơn hoặc bằng $\pm 5\%$ tỷ giá USD do Vietcombank công bố tại ngày ký hợp đồng"*.

Như vậy, giá thuê 116.400đồng/m²/tháng được giữ ổn định từ ngày 01/10/2020.

Ngày 31/12/2021, Công ty Điện lực có Thông báo số 64/TB-HNPIC cho Công ty Đông Hà Nội về việc tăng giá thuê văn phòng với đơn giá thuê mới 162.000đồng/m²/tháng, áp dụng từ 01/01/2022.

Tại văn bản số 02/2022/CV-ĐHN ngày 03/01/2022, Công ty Đông Hà Nội vẫn đề nghị giữ nguyên đơn giá thuê nhưng không được Công ty Điện lực đồng ý và có phản hồi nếu Công ty Đông Hà Nội không đồng ý thì hoàn trả mặt bằng trước ngày 05/3/2022 (Công văn số 08/CV-HNPIC ngày 05/01/2022 Bút lục số 46).

Theo Điều 9 Hợp đồng 01 về các trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng thì không có thỏa thuận được chấm dứt hợp đồng khi điều chỉnh giá thuê mà không được bên thuê đồng ý. Việc Công ty Điện lực đưa ra ý kiến hoàn trả mặt bằng trước ngày 05/3/2022 tại các công văn số 08/CV-HNPIC ngày 05/01/2022; số 13/CV-HNPIC ngày 10/01/2022 là không có căn cứ. Đơn giá thuê mới theo đề

nghi của bị đơn là 162.000 đồng/m²/tháng so với giá thuê tại thời điểm ký hợp đồng 116.400 đồng/m²/tháng được quy đổi theo tỷ giá USD do Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố ngày 01/01/2022. Tuy nhiên, kể từ khi ký kết Hợp đồng 01 đến khi Công ty Điện Lực thông báo tăng giá thuê mặt bằng thì tỷ giá đô la Mỹ tại Vietcombank lại giảm xuống. Vì vậy, việc điều chỉnh giá cho thuê của Công ty Điện lực là không phù hợp khoản 2.1 Điều 2 hợp đồng số 01.

Tuy nhiên sau đó ngày 14/01/2022, Công ty Đông Hà Nội vẫn tiếp tục ký Phụ lục hợp đồng số 14.1/HNPIC-HĐKT điều chỉnh đơn giá thuê trong thời gian 01 năm kể từ ngày 01/02/2022 là 162.000 đồng/m²/tháng. Việc các bên ký phụ lục số 14.1 là phù hợp với Điều 10 Hợp đồng 01. Do đó Phụ lục hợp đồng số 14.1 ngày 14/01/2022 có giá trị thực hiện đối với các bên.

Theo hợp đồng số 01 thì thời hạn thuê của Công ty Đông Hà Nội đối với diện tích 90m² tại tầng 5M tòa nhà Hei Tower là 05 năm kể từ 01/10/2020 đến 01/10/2025.

Ngày 06/4/2022, Công ty Điện lực có văn bản số 48/2022/CV-HNPIC gửi Công ty Đông Hà Nội nội dung: *"trong thời gian tới chúng tôi có nhu cầu sử dụng diện tích mặt bằng khu vực Quý công ty đang thuê. Cho nên chúng tôi rất lấy làm tiếc phải thông báo với Quý công ty về việc thu hồi lại mặt bằng văn phòng mà Quý công ty đang thuê. Chúng tôi rất mong Quý công ty hoàn trả mặt bằng cho chúng tôi trước ngày 6/5/2022"*. Lý do Công ty Điện lực đưa ra để chấm dứt hợp đồng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự và Điều 9 hợp đồng số 01.

Về thời gian bàn giao mặt bằng theo đề nghị của bị đơn là trước ngày 06/5/2022 thì tại Điều 1 Phụ lục hợp đồng số 14.1 quy định: *"Nếu một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải thông báo cho bên kia ít nhất 02 tháng (60 ngày) trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác"*. Bị đơn cho rằng thời gian thông báo chấm dứt hợp đồng có thể được điều chỉnh không nhất thiết phải 02 tháng nếu các bên có sự thỏa thuận khác. Tại Điều 10 Hợp đồng số 01 quy định *"mọi bổ sung và sửa đổi hợp đồng đều phải thống nhất bằng văn bản mới có giá trị ràng buộc với hai bên"*. Việc các bên có thỏa thuận khác về thời hạn thông báo bàn giao chấm dứt hợp đồng khác so với quy định 60 ngày thì đều phải được lập thành văn bản.

Tuy nhiên giữa nguyên đơn, bị đơn chưa có bất kỳ văn bản nào thỏa thuận thời gian thông báo chấm dứt hợp đồng là 30 ngày. Việc Công ty Đông Hà Nội có văn bản số 151/2022/CV-ĐHN ngày 18/4/2022 (*Bút lục số 165*) thông báo thời gian di dời tài sản và bàn giao lại mặt bằng không phải là sự thỏa thuận, nhất trí với Công ty Điện lực về thời gian thông báo bàn giao mặt bằng trước 30 ngày bởi tại văn bản số 144/2022/CV-ĐHN ngày 13/4/2022 (*Bút lục số 32*) Công ty Đông Hà Nội đã phản hồi cho Công ty Điện lực về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật cũng như thiệt hại của Công ty Đông Hà Nội khi chưa hết thời gian thực hiện hợp đồng đã phải tháo dỡ, vận chuyển, di dời tài sản đến địa điểm thuê mới; chịu chi phí giá thuê chênh lệch khi thuê địa điểm mới... Kể cả trong trường hợp có sự thỏa thuận của 02 bên về thay đổi thời hạn thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thì nguyên nhân dẫn đến hợp đồng bị chấm dứt vẫn là do lỗi của Công ty Điện lực như nhận định trên.

Việc di dời tài sản, bàn giao lại mặt bằng thuê của Công ty Đông Hà Nội là do Công ty Điện lực đã có văn bản số 48/2022/CV-HNPIC ngày 06/4/2022. Căn cứ Điều 302 Luật Thương mại thì Công ty Điện lực phải chịu trách nhiệm đối với khoản thiệt hại đã gây ra cho Công ty Đông Hà Nội như nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ gồm: tiền chênh lệch tiền thuê văn phòng từ ngày 06/5/2022 đến 01/10/2025 là 288.035.214 đồng và chi phí bố trí, thiết kế một cách hợp lý để tận dụng, sử dụng tối đa các trang thiết bị vật chất đã đầu tư tại văn phòng cũ là 20.000.000 đồng.

Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội cơ bản phù hợp với nhận định của HĐXX.

Từ những nhận định trên

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Xử:

1. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại số 26/2023/KDTM-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư Điện lực Hà Nội phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai số 4024 ngày 30/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THADS quận Thanh Xuân;
- Lưu HS/VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa



Nguyễn Thị Thúy Hạnh