

Bản án số: 246/2024/KDTM -PT

Ngày: 17/09/2024

V/v : *Tranh chấp hợp đồng thuê nhà*

**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 Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Phạm Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thuý Dương là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

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

Ngày 17/09/2024 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: 310/2023/TLPT-KDTM ngày 19 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng thuê nhà do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 57/2023/KDTM-ST ngày 25 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 502/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 08 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Công ty TNHH H1

Trụ sở: số F ngõ H đường N, phường D, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Giang Thanh B – Giám đốc; có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Công ty Cổ phần I

Trụ sở: Số D phố T, phường Q, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Xuân K – Giám đốc

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trịnh Hoàng B1 và ông Nguyễn Khắc H (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/02/2022). Vắng mặt

2. Công ty TNHH Đ

Trụ sở: Số C ngõ B phố T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế V – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng T, sinh năm 1989; Trú tại: số A dãy N khu đô thị S, phường P, quận L, thành phố Hà Nội (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/8/2023); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích cho Công ty TNHH Đ: Bà Hồ Thị T1, văn phòng luật sư L và Đồng sự – Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ: Tầng C số H phố T, phường N, quận H, Hà Nội; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 02/03/2014 Công ty TNHH H1 (viết tắt là Công ty H1) ký hợp đồng kinh tế số 02.04.2014/TN-HĐKT với Công ty cổ phần I (viết tắt là Công ty I) về việc cho thuê nhà. Theo nội dung hợp đồng: Công ty H1 cho Công ty I thuê mặt bằng từ tầng 1 đến tầng 8 của tòa nhà số F đường N, quận C, thành phố Hà Nội để ở và kinh doanh từ ngày 02/4/2014 đến ngày 02/04/2024 theo giá thỏa thuận: năm đầu với giá trị 1.355.200.000 đồng, hai năm tiếp theo giá trị 1.478.400.000 đồng/năm (tương đương 70.150 USD/năm) và 07 năm tiếp theo giá thuê là 1.680.000.000/năm (tương đương 79.700 USD/năm). Tại khoản 5.2 điều 5 thỏa thuận về phạt hợp đồng khi một bên muốn thanh lý hợp đồng trước thời hạn: *“Bất kể bên nào muốn thanh lý hợp đồng trước hạn của hợp đồng sẽ phải bồi hoàn cho bên kia khoản tiền giá trị 1.680.000.000 tương đương 79.700 đô la Mỹ...”*

Ngày 04/5/2018 theo đề nghị của Công ty I, Công ty Đ sẽ thay thế tiếp quản việc kinh doanh. Các bên đã ký văn bản thỏa thuận số 02/TT-HĐKT thay thế - chuyển nhượng giữa Công ty H1 và Công ty I với Công ty Đ theo các nội dung sau:

Công ty Đ nhận lại thuê tiếp căn nhà để kinh doanh đúng các nội dung và cam kết tại Hợp đồng gốc đã ký kết giữa Công ty H1 và Công ty I ngày 02/03/2014, có thời hạn đến hết ngày 01/04/2024 mà không thay đổi bất cứ nội dung nào. Công ty H1 không can thiệp bất cứ nội dung nào việc kinh doanh, kế thừa kinh doanh của Công ty I và Công ty Đ. Công ty I cam kết nếu quá trình kinh doanh Công ty Đ không thực hiện đúng cam kết với Công ty H1 như hợp đồng đã ký ngày 02/03/2014 thì mọi lỗi thuộc về Công ty I như đã cam kết. Văn bản đã được Văn phòng Thừa phát lại N lập vi bằng ngày 04/05/2018.

Trong quá trình kinh doanh kể từ sau khi kế thừa từ ngày 04/5/2018 đến tháng 03/2020, Công ty Đ đã vi phạm nhiều lần nghĩa vụ thanh toán, chậm thanh toán và nhùng nhằng trong việc bàn giao tài sản giữa Công ty I và Công ty Đ, cũng như trách nhiệm trong việc để mất mát, hư hỏng cũng như khắc phục các tài sản đồ vật trong tòa nhà.

Đến ngày 09/3/2020 Công ty Đ có ý kiến không thuê nhà và muốn thanh lý hợp đồng trước thời hạn nên các bên đã có buổi làm việc, xác lập biên bản giữa Công ty H1 và Công ty Đ theo đó Công ty Đ bàn giao lại cho Công ty H1 toàn bộ tài sản và hiện trạng nhà.

Ngày 11/03/2020 hai bên tiếp tục có buổi làm việc Công an An Dương có ý kiến đòi chiếu với hợp đồng gốc thì bên thuê phải đền bù vi phạm hợp đồng nhưng do thua lỗ nên không có tiền đền bù nữa.

Ngày 26/03/2020 Công ty H1 và Công ty Đ tiếp tục có buổi làm việc để giải quyết, thanh lý hợp đồng nhưng hai bên không thống nhất được và kết luận chung rằng hai bên tôn trọng hợp đồng đã ký kết giữa Công ty I và Công ty H1 và văn bản đã ký kết giữa các bên vào ngày 04/5/2018 đồng thời thống nhất phán quyết của Tòa án là phán quyết cuối cùng.

Công ty H1 xác định Công ty I cũng có lỗi theo quy định tại điều 8 Văn bản thỏa thuận thay thế chuyển nhượng số 02/TT-HĐKT nên phải có trách nhiệm liên đới bồi thường cùng Công ty Đ.

Công ty xác định không có sự việc công ty khóa cửa, không cho Công ty Đ vào sử dụng mặt bằng thuê. Công ty Đ đã tự đưa người ra khỏi tòa nhà, bỏ trống tài sản, đã có Biên bản bàn giao trang thiết bị ngày 09/03/2020.

Nay Công ty H1 xác định Công ty I và Công ty Đ trả nhà thuê trước thời hạn. Công ty H1 cũng đã tạo điều kiện trong bên thuê kinh doanh nhưng hai bên không có tiếng nói chung trong việc thanh lý hợp đồng. Công ty H1 đề nghị Tòa án xác định hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà của Công ty I và Công ty Đ là trái pháp luật. Giải quyết hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật là buộc Công ty I và Công ty Đ phải có trách nhiệm bồi thường cho Công ty H1 số tiền 79.700 đô la Mỹ, quy đổi theo tỷ giá 23.000 đồng/01 đô la Mỹ là 1.833.000.000 đồng theo đúng điều khoản đã ký kết.

Tại phiên tòa, Công ty H1 thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu Công ty I và Công ty Đ liên đới bồi thường số tiền 79.700 đô la Mỹ thành yêu cầu buộc 02 Công ty phải liên đới trả tiền phạt vi phạm hợp đồng về thời hạn thuê số tiền là 1.680.000.000 đồng theo thỏa thuận tại điều 5.2 của Hợp đồng kinh tế đã ký kết.

****Bị đơn:***

1. Công ty cổ phần I *trình bày*:

Công ty không biết việc Công ty Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty H1. Công ty I không nhất trí với yêu cầu của Công ty H1 về việc yêu cầu Công ty I phải bồi thường cho Công ty H1. Tại thời điểm thỏa thuận 03 bên chúng tôi đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho Công ty Đ nên xác định không có trách nhiệm thực hiện.

Theo văn bản thỏa thuận thay thế - chuyển nhượng số 02/TT-HĐKT, Công ty Đ đã tiếp tục nhận lại việc thuê mặt bằng từ Công ty I. Công ty Đ không có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật. Hiện tại hợp đồng vẫn đang tiếp tục, các bên thỏa thuận về giãn thời gian thanh toán, tiền thuê.

Thỏa thuận tại điều 8 của Văn bản thỏa thuận thay thế chỉ là quy định trách nhiệm chung.

Theo Công ty Đ1 về phạt hợp đồng tại điều 5.2 Hợp đồng kinh tế số 02 ngày 02/03/2014 là trái quy định tại điều 300, 301 Luật thương mại năm 2005.

Quan điểm của công ty trong vụ việc này thì Công ty H1 đã vi phạm hợp đồng, hợp đồng thuê chưa chấm dứt nhưng Công ty H1 đã cho đơn vị khác thuê mặt bằng. Công ty đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

2. Công ty TNHH Đ *trình bày*:

Công ty Đ đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty H1 và xác định việc chấm dứt hợp đồng của công ty là hợp pháp vì: Công ty H1 đã vi phạm trách nhiệm, nghĩa vụ không đảm bảo đủ điều kiện an toàn theo quy định của phòng cháy chữa cháy (giấy phép phòng cháy chữa cháy của ngôi nhà cho thuê), không cung cấp các giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sở hữu sử dụng hợp pháp nhà cho thuê thuộc quyền sở hữu của Công ty H1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất). Mặc dù chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu Công ty H1 cung cấp đủ giấy tờ pháp lý này để Công ty Đ hoàn thiện các thủ tục pháp lý kinh doanh theo đúng quy định thì Công ty H1 không cung cấp, tìm mọi lý do né tránh việc phải xuất trình dẫn tới việc kinh doanh của công ty Đ bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Theo chúng tôi tìm hiểu, mặt bằng chúng tôi thuê chưa được cấp Giấy phép phòng cháy chữa cháy và nhiều sai phạm khác nên không đảm bảo pháp lý đầy đủ đối với nhà đất cho thuê. Như vậy, Công ty H1 đã vi phạm trách nhiệm của bên cho thuê, gây ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ và thiệt hại cho chúng tôi.

Do vi phạm trên của Công ty H1 dẫn đến việc kinh doanh của Công ty Đ không thể thực hiện bình thường. Dịch bên phát sinh bất ngờ, bùng phát toàn thế giới cũng như Việt Nam đã ảnh hưởng nặng nề và nằm ngoài khả năng dự phòng. Do đó, đây là sự kiện bất khả kháng hai bên phải chấp nhận.

Công ty Đ đã thực hiện thủ tục thông báo trước việc chấm dứt thuê nhà trước 06 tháng theo đúng thỏa thuận. Chúng tôi đã thông báo đến Công ty H1 ngày 12/08/2019 đến 17/03/2020 Công ty H1 đã tiếp nhận nhà và tài sản. Công ty Đ đã không sử dụng mặt bằng thuê từ ngày 26/03/2020, trả lại mặt bằng cho Công ty H1 và Công ty H1 đã cho bên khác thuê. Việc trả lại mặt bằng là tự nguyện giữa hai bên, hai bên đã thỏa thuận thống nhất chấm dứt hợp đồng theo Biên bản ngày 26/03/2020. Do Công ty H1 và Công ty Đ không ký trực tiếp hợp đồng thuê mặt bằng nên không làm thủ tục thanh lý hợp đồng.

Về giải quyết hậu quả khi hợp đồng chấm dứt: Công ty Đ xác định đã chịu nhiều thiệt hại khi chấm dứt hợp đồng đúng pháp luật. Cụ thể mất toàn bộ chi phí đầu tư vào mặt bằng thuê cùng tiền thuê nhà, tiền cọc tương đương 01 tháng tiền thuê nhà, để lại toàn bộ trang thiết bị đã đầu tư vào mặt bằng thuê cho Công ty H1 kế thừa khai thác, tổng thiệt hại hàng tỷ đồng mà không thực hiện được hoạt động kinh doanh ổn định, bị thua lỗ do vi phạm của Công ty H1 gây ra.

Công ty Đ xác định toàn bộ thiệt hại do việc chấm dứt hợp đồng chỉ duy nhất Công ty Đ đã và đang phải gánh chịu, Công ty H1 không chịu bất cứ thiệt hại nào, đang khai thác cho thuê và sinh lời từ toàn bộ tài sản đầu tư mà Công ty Đ để lại. Do đó, Công ty Đ đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu này của Công ty H1

Về yêu cầu buộc Công ty I và Công ty Đ phải bồi thường cho Công ty H1 số tiền 79.700 đô la mỹ tương đương tiền Việt Nam quy đổi tỷ giá 23.000 đồng/ 01 đô la mỹ, công ty đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu này của Công ty H1 vì: Công ty H1 không có bất cứ thiệt hại nào trong việc này và hợp đồng không có thỏa thuận điều khoản bồi thường nên Công ty Đ không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại số tiền nào cho Công ty H1.

Tại các buổi làm việc tiếp theo, Công ty Đ thay đổi lời trình bày xác định ngày 22/02/2019 các bên có thỏa thuận với nhau về việc chấm dứt hợp đồng thuê. Tuy nhiên, việc đàm phán không thành nên các bên chưa chấm dứt hợp đồng. Sau đó vào tháng 03/2020 Công ty H1 đã cho đơn vị khác vào thuê nhà. Từ ngày 10/03/2020 Công ty H1 khóa cửa, thay khóa, Công ty Đ không thể vào tòa nhà để tiếp quản mặt bằng. Biên bản bàn giao trang thiết bị chỉ là biên bản kiểm kê tài sản, trên thực tế chưa dịch chuyển các tài sản trên, chưa có hướng giải quyết dứt điểm, mới chỉ bàn giao tài sản nhưng sau đó Công ty Đ đã rút lại việc bàn giao này. Công ty Đ khẳng định không đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật.

Đề nghị Toà án bác yêu cầu bồi thường thiệt hại theo tiền đô la mỹ vì là ngoại hối cấm giao dịch vì là yêu cầu trái pháp luật nên vô hiệu. Điều 5.2 của Hợp đồng về việc phạt vi phạm không phù hợp quy định tại điều 300, 301 Luật thương mại năm 2005, đề nghị bác yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của nguyên đơn.

Tại bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 57/2023/KDTM-ST ngày 25/9/2023, Toà án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH H1 đối với Công ty cổ phần I và Công ty TNHH Đ.

Tuyên bố hợp đồng kinh tế số 02.04.2014/TN-HĐKT ngày 02/03/2014 giữa Công ty TNHH H1 với Công ty cổ phần I và Văn bản thỏa thuận thay thế - chuyển nhượng về việc nhận

lại thuê nhà ngày 04/5/2018 giữa Công ty TNHH H1, Công ty cổ phần I và Công ty TNHH Đ chấm dứt.

Buộc Công ty cổ phần I và Công ty TNHH Đ có nghĩa vụ liên đới trả tiền phạt vi phạm Hợp đồng kinh tế số 02.04.2014/TN-HĐKT ngày 02/03/2014 cho Công ty TNHH H1 số tiền là 1.680.000.000 (một tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng.

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 10/10/2023 Công ty cổ phần I và Công ty TNHH Đ nộp đơn kháng cáo.

Lý do kháng cáo của Công ty cổ phần I đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Kháng cáo của Công ty Đ đề nghị Toà án xem xét mức phạt vi phạm. Cấp sơ thẩm không áp dụng điều 300, 301 Luật Thương mại để xác định mức phạt vi phạm không vượt quá 8% giá trị nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm mà áp dụng Bộ Luật dân sự 2005 là không đúng.

Tại phiên toà, Công ty Đ thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Hồ Thị T1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ phát biểu:

Công ty Đ và công ty H1 không ký hợp đồng thuê nhà. Biên bản họp 3 bên ngày 4/5/2018 chuyển tiếp việc thuê toà nhà từ Công ty I sang Công ty Đ chỉ là ý chí làm việc, chưa cụ thể hoá để thay thế hợp đồng thuê nhà số 02.04.2014/TN-HĐKT ngày 02/03/2014.

Các biên bản làm việc ngày 9/3/2020, 11/3/2020, 22/3/2020 công ty H1 đồng ý thanh lý hợp đồng và sẽ ký hợp đồng với công ty Đ nhưng công ty H1 không thực hiện. Do đó khi Công ty Đ chưa ký hợp đồng với công ty H1 thì không có thoả thuận giữa hai bên về việc chấm dứt hợp đồng. Vì vậy không có căn cứ xác định công ty Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Giá trị thuê ghi trong hợp đồng là Đô la mỹ là vi phạm pháp lệnh ngoại hối

Tài sản cho thuê từ tầng 1 đến tầng 8 nhưng toà nhà chỉ được công nhận 06 tầng ghi trong GCNQSD đất. Do đó phần cho thuê 02 tầng vượt quá là không đủ điều kiện kinh doanh

Vi phạm quy định về phòng cháy chữa cháy, không có giấy phép phòng cháy chữa cháy. Hợp đồng cho thuê trái quy định của pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật

Công ty H1 đang giữ tiền đặt cọc và giá trị công ty Đ đã đầu tư vào toà nhà được công ty H1 thống nhất là 300.000.000 đồng. Tuy công ty Đ không yêu cầu đối trừ nhưng cần được xem xét để đảm bảo quyền lợi cho công ty Đ.

Đề nghị HĐXX bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, và công ty Đ đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn và hợp lệ. Công ty I vắng mặt tại phiên toà là từ bỏ kháng cáo.

Xét kháng cáo của Công ty Đ về khoản tiền phạt vi phạm: Quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng cho thuê nhà nên áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Thương mại.

Công ty Đ không đưa ra yêu cầu phản tố đối với giá trị đầu tư cũng như tiền đặt cọc nên không có căn cứ xem xét

Xét mức phạt vi phạm áp dụng điều 301 Luật thương mại không vượt quá 8% giá trị vi phạm. Như vậy số tiền phạt tính từ 9/3/2020 đến 2/4/2024 là 591.728.250 đồng. Do đó cần sửa án sơ thẩm về giá trị phạt vi phạm.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2014 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần I
- Chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Đ, sửa bản án sơ thẩm về giá trị phạt vi phạm.
- Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về việc vắng mặt của đương sự: Phiên tòa được mở lần thứ hai, Công ty cổ phần I vắng mặt. Căn cứ quy định tại điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần I.

[2]. Về việc áp dụng pháp luật: Ngày 2/3/2014 Công ty H1 ký hợp đồng kinh tế số 02.04.2014/TN-HĐKT cho Công ty I thuê nhà tại địa chỉ số F N, quận C, Hà Nội. Sau đó Công ty I chuyển giao lại quyền thuê nhà cho Công ty Đ. Mục đích thuê nhà để ở và kinh doanh cho thuê lại

Theo quy định tại điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006 và khoản 1 điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định: Hợp đồng kinh doanh bất động sản bao gồm Hợp đồng cho thuê nhà, công trình xây dựng.

Căn cứ Hợp đồng kinh tế số 02.04.2014/TN-HĐKT đối tượng cho thuê là nhà ở, mục đích để kinh doanh cho thuê lại. Vì vậy pháp luật điều chỉnh quan hệ tranh chấp là Luật Kinh doanh bất động sản. Công ty I ký hợp đồng với công ty H1 ngày 02/03/2014 và chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho Công ty Đ thuê lại ngày 04/5/2018 nên tranh chấp được áp dụng là Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 bởi thời điểm Công ty Đ nhận lại quyền thuê, lúc này Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 có hiệu lực.

Tài sản cho thuê đã được UBND quận C, thành phố Hà Nội cấp GCNQSD đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 731015 ngày 16/9/2011, chủ sử dụng ông Giang Tiến D và bà Lê Thị Minh T2 (nguyên là giám đốc của Công ty H1). Trên GCN thể hiện tại điểm 2: Nhà ở - Diện tích xây dựng 100m², diện tích sàn 555m², số tầng: 06. Như vậy công trình cho thuê đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Luật sư T1 cho rằng GCNQSD đất chỉ ghi nhà 6 tầng nên 02 tầng 7,8 không được công nhận nên không đủ điều kiện kinh doanh. Ở đây công trình xây dựng thực tế 8 tầng không bị cơ quan nhà nước xử lý phải tháo dỡ nên số tầng xây vượt quá không phải là căn cứ để xác định không đủ điều kiện cho thuê.

[3]. Đối với quy định về Phòng cháy chữa cháy: Ngày 20/3/2014 Phòng cảnh sát PCCC Cầu Giấy đã kiểm tra toà nhà số F N, phường D, quận C, thành phố Hà Nội. Xác định toà nhà có 08 tầng + 01 tầng kỹ thuật. Cơ quan cảnh sát PCCC đã kết luận: Tại thời điểm kiểm

tra đảm bảo điều kiện PCCC để cho người nước ngoài thuê ở. Như vậy toà nhà đã được cơ quan chức năng kiểm tra PCCC, đảm bảo điều kiện theo quy định. Luật sư T1 cho rằng công ty H1 cho thuê nhà vi phạm quy định về PCCC là không đúng.

[4]. Công ty Đ không có yêu cầu phản tố đề nghị đối trừ tiền đặt cọc và giá trị đã đầu tư nên không có cơ sở xem xét như ý kiến Luật sư đề nghị.

[5]. Xét kháng cáo của Công ty Đ:

Tại phiên toà công ty Đ thay đổi nội dung kháng cáo từ việc xem xét giá trị phạt vi phạm hợp đồng sang đề nghị bác yêu cầu khởi kiện là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu.

Xét Hợp đồng kinh tế số 02.04.2014/TN-HĐKT ngày 02/03/2014 giữa Công ty H1 và Công ty I được ký kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Công ty I đã sử dụng mặt bằng thuê từ 2014 đến tháng 4/2018. Ngày 4/5/2018 - 03 bên: Công ty H1, Công ty I và Công ty Đ lập Văn bản thỏa thuận thay thế - chuyển nhượng về việc nhận lại thuê nhà theo đó Công ty Đ nhận bàn giao lại quyền thuê nhà từ ngày 1/5/2018. Văn phòng Thừa phát lại quận T3 đã lập vi bằng ghi nhận việc thỏa thuận 03 bên.

Tại mục 1 phần IV văn bản thỏa thuận quy định quy định: *Bên nhận thuê, nhận thuê tiếp thực hiện đúng hợp đồng, tôn trọng hợp đồng cũ, cam kết giữa Công ty I và Công ty H1 đã ký kết số 02/03/2014 đến 01/04/2024 không thay đổi bất cứ nội dung nào tại văn bản này.*

Mục 8 phần IV quy định: *Quá trình kinh doanh nếu Công ty Đ không thực hiện đúng cam kết với Công ty H1 như hợp đồng. Mọi lỗi thuộc về Công ty I như đã cam kết (Vì đây là sự thỏa thuận riêng giữa Công ty I, công ty Đ với Công ty H1).* Điều này khẳng định bên thuê nhà (lúc này thuộc về công ty Đ) vi phạm hợp đồng thì Công ty I đồng ý chịu trách nhiệm.

Như vậy Công ty Đ đồng ý kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Công ty I theo hợp đồng kinh tế 02.04.2014/TN-HĐKT ngày 02/03/2014. Nghĩa là hợp đồng vẫn được duy trì và thực hiện với bên thuê lúc này là Công ty Đ. Việc Luật sư T1 cho rằng Công ty Đ không ký hợp đồng thuê nhà nên không phải chịu trách nhiệm về việc phạt vi phạm hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Công ty Đ nhận lại quyền thuê nhà từ 1/5/2018, Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ vi phạm, không thanh toán tiền thuê đúng thời hạn đã nêu tại công văn số 04/2019AD ngày 1/3/2019.

Ngày 22/2/2019, 03 bên có Biên bản làm việc theo đó công ty Đ đề nghị đầu tư, sửa chữa một số hạng mục và đề nghị H1 giảm tiền thuê nhà và xác định thời gian thanh toán tiền thuê. Tuy nhiên Công ty Đ không thực hiện nội dung theo biên bản này.

Ngày 09/3/2020 Công ty Đ đề nghị thanh lý hợp đồng và bàn giao lại cho Công ty H1 tài sản hiện có của toà nhà. Hai bên thống nhất ngày 11/3/2020 làm thủ tục thanh lý hợp đồng. Cùng ngày 9/3/2020 Công ty Đ đã bàn giao toà nhà cho Công ty H1 quản lý.

Ngày 11/3 và 26/3/2020 Công ty H1 và Công ty Đ làm việc với nhau để giải quyết vấn đề quyền lợi sau thanh lý hợp đồng nhưng hai bên không thống nhất nên không ký được biên bản thanh lý. Hai bên nhất trí tôn trọng các thỏa thuận của hợp đồng cũng như văn bản thỏa thuận 03 bên ngày 4/5/2018.

Như vậy Công ty Đ đã chấm dứt hợp đồng thuê từ 9/3/2020. Việc An Dương chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn là vi phạm thỏa thuận đã ký kết. *Theo quy định tại điều 5.2 hợp đồng quy định: Bất kể bên nào muốn thanh lý hợp đồng trước thời hạn sẽ phải bồi hoàn cho bên kia khoản tiền với giá trị 1.680.000.000 đồng (giá trị này tương đương 79.700 USD).*

Ý kiến của Công ty I cho rằng Công ty Đ đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho Công ty Đ nên xác định không có trách nhiệm thực hiện. Công ty Đ không có hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật. Hợp đồng vẫn đang tiếp tục, các bên thỏa thuận về giãn thời gian thanh toán, tiền thuê. Ở đây Công ty Đ đã làm việc với H1 đề nghị thanh lý hợp đồng và bàn giao lại tài sản. Công ty H1 sẽ quản lý toàn bộ toà nhà từ ngày 9/3/2020 cho thấy công ty Đ đã đề nghị chấm dứt hợp đồng, không tiếp tục thuê nhà nữa. Việc không ký được biên bản thanh lý hợp đồng do hai bên không thỏa thuận được về việc giải quyết tồn tại. Do đó không có cơ sở xác định Công ty Đ vẫn đang tiếp tục thực hiện việc thuê nhà như ý kiến của Công ty I. Theo quy định tại điều 8 của Văn bản thỏa thuận thay thế - chuyển nhượng, Công ty Đ **không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng, mọi lỗi thuộc về Công ty I**. Do Công ty I nhận lỗi chịu trách nhiệm khi hợp đồng vi phạm từ công ty Đ nên Công ty I phải chịu trách nhiệm về việc phạt vi phạm theo thỏa thuận tại điều 5.2 của hợp đồng kinh tế 02.04.2014/TN-HĐKT ngày 02/03/2014.

Việc các bên thỏa thuận giá trị phạt vi phạm 1.680.000.000 đồng, giá trị này tương đương mức giá 79.700 USD. Tuy nhiên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền phạt vi phạm là 1.680.000.000 đồng, không lấy giá trị USD và cũng không quy đổi từ USD ra VN đồng nên không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Công ty Đ cho rằng áp dụng điều 300, 301 Luật Thương mại 2005 để xác định mức phạt không quá 8%/ giá trị hợp đồng bị vi phạm là không phù hợp. Ở đây mục đích kinh doanh đã được các bên xác định cho thuê nhà là hoạt động kinh doanh cho thuê bất động sản nên pháp luật điều chỉnh khi giải quyết tranh chấp là Luật Kinh doanh bất động sản. Theo quy định tại điều 4 Luật Thương mại cũng đã quy định: Hoạt động thương mại đặc thù được quy định trong luật khác thì áp dụng quy định của Luật đó.

Do Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và năm 2014 đều không quy định mức phạt vi phạm nên căn cứ điều 422 Bộ Luật dân sự 2005, điều 418 Bộ Luật dân sự 2015 quy định về việc phạt vi phạm do các bên thỏa thuận (không hạn chế mức phạt). Công ty Đ đã chấm dứt hợp đồng trước thời hạn là vi phạm hợp đồng nên phải thanh toán tiền phạt theo quy định tại điều 5.2 hợp đồng kinh tế 02.04.2014/TN-HĐKT ngày 02/03/2014.

Công ty I nhận trách nhiệm có lỗi trong trường hợp khi công ty Đ không thực hiện đúng hợp đồng. Do đó Công ty I cùng chịu trách nhiệm về việc phạt vi phạm hợp đồng. Nguyên đơn yêu cầu Công ty I và công ty Đ liên đới thanh toán tiền phạt vi phạm là có căn cứ.

Ý kiến của Luật sư đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được HĐXX chấp nhận

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị áp dụng mức phạt 8% theo quy định tại điều 301 Luật Thương mại không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí KDTM phúc thẩm

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điều 6,7,9, 29,30,31,32 Luật Kinh doanh bất động sản 2006; Điều 9,10,17,26,27,30 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Căn cứ điều 422, 424, 426 Bộ luật dân sự 2005; Điều 418, 419 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 1 điều 30, 148, 296, 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Căn cứ điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần I Hà Nội
2. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Đầu tư và dịch vụ An Dương
3. Giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 57/2023/KDTM-ST ngày 25/09/2023 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy.

4. Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty cổ phần I phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000011 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Công ty TNHH Đ phải chịu 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.000.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000077 ngày 24/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- VKSND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh