TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 17/2022/KDTM-PT Ngày 28-9-2022 V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng phục vụ kinh doanh và hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dương

Bà Vũ Thị Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa:Bà Nguyễn Hà Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng*:** Ông Đỗ Văn Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 07/2022/TLPT-KDTM ngày 09/8/2022 về việc Tranh chấp hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng phục vụ kinh doanh và hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 01/2021/KDTM-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXPT-KDTM ngày 22 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2022, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 06/TB-TKT ngày 20 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần Giám định Đ - ACC Control; địa chỉ trụ sở: Số 15/92 đường Trần Khánh Dư, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Mạnh H; địa chỉ: Số 3/2A V, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2020); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T; địa chỉ trụ sở: Số 52 đường Điện Biên Phủ, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hải H, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số 21/1/8/358 đường Đ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng và ông Vũ Thành Nam, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số 17/37 đường L, phường An Biên, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 06/UQ-TMĐT ngày 08/9/2022); đều có mặt tại phiên toà (ông Nam vắng mặt khi tuyên án).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Thanh Đức và ông Phạm Văn Hưng - Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm Hữu hạn ANVI, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; đều có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ; địa chỉ trụ sở: Số 19 đường Trần Khánh Dư, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Vượng, địa chỉ: Số 19 đường Trần Khánh Dư, phường Máy Tơ, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/11/2020); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Mạnh Thuật và ông Võ Đình Đức - Luật sư Công ty Luật Hợp danh Đông Nam Á, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; ông Thuật vắng mặt, ông Đức có mặt tại phiên toà, vắng mặt khi tuyên án.

Người kháng cáo: Bị đơn - Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/8/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/10/2020, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Công ty Cổ phần Giám định Đ - ACC Control trình bày:

Để xác định lại giá thuê toàn bộ Tầng 4 tòa nhà CB PLAZA và một phần sảnh tầng hầm (G) có tổng diện tích 2.925m^2, địa chỉ tại Số 1A Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng thì Công ty Đ T và Công ty H Đ đã thống nhất lựa chọn Công ty Giám định Đ tiến hành khảo sát giá thị trường của các mặt bằng cho thuê thương mại trên thị trường thành phố Hải Phòng tại thời điểm năm 2020 và trong điều kiện không có dịch bệnh Covid-19. Công ty Giám định, Công ty Đ T và Công ty H Đ đã ký kết Hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng phục vụ kinh doanh ở thành phố Hải Phòng số 009/2020/HĐGĐTĐ-ACC/HĐ ngày 06-3-2020 (viết tắt là Hợp đồng giám định).

Theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng giám định, phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng và phương thức thanh toán được thỏa thuận như sau: Phí dịch vụ giám định

giá thuê mặt bằng kinh doanh là 80.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Công ty Đ T phải thanh toán cho Công ty Giám định trong vòng 10 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng, các bên cùng thống nhất Công ty Đ T là đơn vị có trách nhiệm chuyển trả toàn bộ số kinh phí trên cho Công ty Giám định và hóa đơn giá trị gia tăng sẽ được xuất cho đơn vị trả tiền.

Thực hiện Hợp đồng giám định, Công ty Giám định đã phát hành Chứng thư giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh số 0098-01TN/2020 ACC-HĐ ngày 08-5-2020 (viết tắt là Chứng thư giám định), kèm theo là Báo cáo kết quả giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh số 0098-01TN/2020 ACC-HĐ ngày 08-5-2020 (Báo cáo kết quả giám định) và Phụ lục 01 Giới hạn kết quả chứng thư giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh (Phụ lục 01 Chứng thư giám định) theo quy định tại các điều 254, 255, 260 và 263 của Luật Thương mại. Ngoài ra, Công ty Giám định đã tham khảo các quy định của Luật giá, Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam tại Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27-10-2014 và Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20-8-2015 của Bộ Tài chính làm phương pháp giám định để phát hành các văn bản trên.

Theo thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng giám định, thì mục đích của việc giám định giá thuê là *"khảo sát giá thị trường của các mặt bằng cho thuê thương mại trên thị trường TP Hải Phòng tại thời điểm năm 2020 và trong điều kiện không có dịch bệnh COVID 19, mục đích sử dụng đơn giá để xác định giá thuê mặt bằng thương mại của CB PLAZA đảm bảo sự phù hợp và tương ứng theo tính chất, quy mô, vị trí của CB PLAZA"*. Tại thời điểm thực hiện giám định, Công ty Đ T và Công ty H Đ đều không cung cấp cho Công ty Giám định thông tin về *"hạng"* của CB PLAZA và không yêu cầu Công ty Giám định phải lựa chọn các mặt bằng đồng hạng với CB PLAZA để thực hiện việc giám định theo thỏa thuận trong Hợp đồng giám định. Trong quá trình thực hiện giám định, Công ty Giám định đã yêu cầu Công ty Đ T và Công ty H Đ đưa ra mặt bằng thuê để làm căn cứ cho việc giám định giá, nhưng hai Công ty này đều không đưa ra được mặt bằng thuê để làm căn cứ cho việc giám định giá cho bên Công ty Giám định. Nên Công ty Giám định đã lựa chọn 03 địa điểm để khảo sát giá thuê trên thị trường tại thời điểm đó là Trung tâm tiệc cưới Lạc Hồng (địa chỉ: Tòa nhà TD PLAZA, Số 20A Lê Hồng Phong, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng); Tòa nhà DG - DG Tower (địa chỉ: Số 15 Trần Phú, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng) và Tòa nhà Bạch Đằng Tower (địa chỉ: Số 268 Trần Nguyên Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng). Tại thời điểm thực hiện giám định, trên thị trường thành phố Hải Phòng chỉ có 03 đơn vị nêu trên là phù hợp và tương ứng theo tính chất (đều là mặt bằng cho thuê để kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, tiệc cưới...), quy mô (diện tích mặt bằng), vị trí (vị trí địa lý, mật độ giao thông trên các tuyến đường) của CB PLAZA. Vì vậy, việc lựa chọn 03 địa điểm trên để khảo sát giá thuê trên thị trường tại thời điểm đó là phù hợp với các quy định tại các điều 2, 4 của Hợp đồng giám định.

Căn cứ kết quả khảo sát tại 03 địa điểm trên, Công ty Giám định đã ban hành Chứng thư Giám định với mục đích để xác định giá thuê mặt bằng phục vụ kinh doanh ở thành phố Hải Phòng làm căn cứ cho Công ty Đ T và Công ty H Đ tham khảo để thỏa thuận lại về giá thuê mặt bằng kinh doanh của CB PLAZA.

Nhưng sau khi thực hiện xong các nghĩa vụ trong Hợp đồng giám định, thì Công ty Đ T, Công ty H Đ không ký biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng dịch vụ giám định đã thỏa thuận tại Hợp đồng giám định. Tại Biên bản làm việc ngày 20-8-2020, Công ty H Đ đã công nhận giá thuê mặt bằng giám định và đồng ý nghiệm thu, thanh lý Hợp đồng giám định, nhưng Công ty Đ T chưa đồng ý nghiệm thu Hồ sơ giám định giá thuê mặt bằng do Công ty Giám định cung cấp và đề nghị có thể nghiệm thu theo công việc thực tế Công ty Giám định đã hoàn thành và thanh lý với tỷ lệ tương ứng. Sau đó, Công ty Đ T đã gửi cho Công ty Giám định bản dự thảo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng, với nội dung *"nghiệm thu và thanh lý hợp đồng với giá trị chưa bao gồm thuế VAT là 64.000.000 đồng"*. Vì Công ty Đ T cho rằng CB PLAZA có các lợi thế vượt trội nên 03 địa điểm trên được nêu trong Chứng thư giám định không thể so sánh với CB PLAZA nên không đồng ý với kết quả giám định về mức giảm giá: "*... mặt bằng giá cho thuê tương tự ở khu vực TP Hải Phòng tại thời điểm từ năm 2017 đến quý 1 năm 2020 có mức giá giảm trên 30%...*". Thực tế giá thuê mặt bằng để kinh doanh tại Hải Phòng có sự giảm giá mạnh trong những năm gần đây (với mức giảm từ 35% đến 40%), việc này được Công ty H Đ đề cập nhiều lần trong các cuộc họp và thông qua các văn bản từ năm 2018, đã gửi tới Công ty Đ T. Vì vậy, Công ty Giám định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

Buộc Công ty Đ T phải trả cho Công ty Giám định phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh là 80.000.000 đồng.

Buộc Công ty Đ T phải trả cho Công ty Giám định số tiền lãi phát sinh trên số tiền phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh chưa trả tính từ ngày 26-8-2020, theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của ba ngân hàng thương mại là 10%/năm. Số tiền lãi phát sinh từ ngày 26-8-2020 đến hết ngày 30-5-2022 là 14.093.151 đồng.

Buộc Công ty Đ T phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh còn nợ tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi thanh toán hết số tiền còn nợ cho Công ty Giám định.

Tại các đơn yêu cầu, các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Công ty Đ T thống nhất trình bày:

Ngày 26-6-2012, Công ty Đ T và Công ty H Đ đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD ngày 26-6-2012 (viết tắt là Hợp đồng thuê mặt bằng). Theo đó, Công ty H Đ thuê của Công ty Đ T toàn bộ Tầng 4 tòa nhà CB PLAZA

và một phần sảnh tầng hầm (G) có tổng diện tích 2.925m^2, địa chỉ tại Số 1 Lê Hồng Phong, phường Lạc Viên, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng.

Diện tích sử dụng (gắn liền với diện tích thuê nêu trên) gồm:

- Diện tích sảnh đón tiếp và hành lang vào thang máy tầng hầm (tầng G): 177m^2 và khu vực hè lối vào sảnh đón tiếp.

- Khoảng trống trồng cây xanh Tầng 4: Công ty H Đ được phép cải tạo mở rộng mặt bằng phục vụ nhu cầu kinh doanh đối với toàn bộ diện tích này bằng kinh phí của mình và không phải trả thêm tiền thuê trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng (nội dung cải tạo Công ty H Đ phải trình Công ty Đ T phê duyệt trước khi đầu tư cải tạo).

- Mặt bằng đặt bình gas (phải có sự thống nhất của Công ty Đ T).

- Khu vực để xe: Lượng xe để trong hầm: Tối đa là 05 ô tô và khu vực để xe trên mặt đất gồm: Toàn bộ phần hè, đường Lê Hồng Phong tiếp giáp với tòa nhà Cát Bi Plaza để xe ô tô và một diện tích để xe máy phía đường Đà Nẵng, những ngày có hội nghị, tiệc cưới (dự kiến đông khách và thiếu nơi đỗ xe) Công ty H Đ thông báo trước cho Công ty Đ T, Công ty Đ T có trách nhiệm tạo điều kiện về mặt bằng để xe cho khách của Công ty H Đ nếu thời điểm tổ chức tiệc, hội nghị vẫn còn trống bãi xe xung quanh tòa nhà CB PLAZA.

- Mục đích thuê: Kinh doanh nhà hàng, quán bar; phục vụ hội nghị, tiệc cưới, tổ chức các sự kiện; buôn bán hàng hóa, dịch vụ thương mại và hoạt động du lịch; thời hạn thuê: 10 năm kể từ ngày 01-10-2012 và kết thúc ngày 30-09-2022; giá thuê là 303.000 đồng/01m^2/01 tháng, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng; thanh toán 3 tháng (mỗi Quý) một lần vào ngày 05 của tháng thứ nhất của kỳ thanh toán. Nếu bên thuê chậm thanh toán thì phải trả lãi suất bằng 1,5 lần trần lãi suất huy động vốn do Ngân hàng Nhà nước công bố tại cùng thời điểm trên số tiền chậm thanh toán ứng với số ngày chậm thanh toán (tối đa là 30 ngày), từ ngày thứ 31 trở đi mức lãi suất được tính bằng 2,0 lần mức lãi suất huy động vốn do Ngân hàng Nhà nước công bố. Công ty H Đ phải đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng để bảo đảm việc tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ; Công ty Đ T được quyền khấu trừ tiền đặt cọc tương ứng khi có sự vi phạm của Công ty H Đ; trường hợp số tiền đặt cọc không bị khấu trừ thì Công ty H Đ được hưởng lãi theo mức trần lãi suất huy động vốn (thời hạn 12 tháng) do Ngân hàng Nhà nước công bố tại cùng thời điểm.

Do tình hình kinh doanh của Công ty H Đ gặp khó khăn, nhu cầu cần xác định giá thuê mặt bằng để kinh doanh hiện tại và để có cơ sở điều chỉnh giá thuê hợp lý với tinh thần giữa người cho thuê và người thuê kinh doanh cùng có lợi, nên Công ty Giám định, Công ty Đ T và Công ty H Đ đã ký kết Hợp đồng giám định vào ngày 06-3-2020, với các nội dung như Công ty Giám định đã trình bày trên.

Đến ngày 08-5-2020, Công ty Giám định đã phát hành Chứng thư giám định, kèm theo có Báo cáo kết quả giám định và Phụ lục 01 Chứng thư giám định. Theo đó, thông

tin về mặt bằng bất động sản được yêu cầu giám định: Toàn bộ Tầng 4 và một phần sảnh tầng (G) tòa nhà CB PLAZA, diện tích 2.925m^2. Thời điểm giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh: Tháng 03 và tháng 04 năm 2020, giá trị cho thuê được xác định tại thời điểm tháng 04 năm 2020. Mục đích giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh để tham gia khảo sát giá thị trường cho thuê mặt bằng để kinh doanh từ năm 2017 đến quý 1 năm 2020, kết quả giám định để điều chỉnh giá thuê mặt bằng kinh doanh. Kết quả giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh: Công ty Giám định thông báo kết quả giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh theo Hợp đồng thuê mặt bằng so với mặt bằng giá cho thuê tương tự ở khu vực thành phố Hải Phòng tại thời điểm từ năm 2017 đến quý 1 năm 2020 có mức giá giảm trên 30%. Giá thuê mặt bằng tương ứng được đề xuất tại thời điểm tháng 4-2020 (không bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19) là 200.000 đồng - 210.000 đồng/01m^2/tháng (trong khi giá thuê tại thời điểm năm 2012 theo Hợp đồng thuê mặt bằng là 303.000đồng/01m^2/tháng). Báo cáo kết quả giám định áp dụng các Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam tại Thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27-10-2014 (Mục 5 của Báo cáo kết quả giám định) và Thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20-8-2015 của Bộ Tài chính (Mục 7.3.1 của Báo cáo kết quả giám định). Vì vậy, Công ty Đ T có ý kiến như sau:

Công ty Đ T không chấp nhận kết quả giám định nêu trên vì thiếu cơ sở pháp lý và đã phản hồi với Công ty Giám định tại các Công văn số 71/CV-TMĐT ngày 27-5-2020, Công văn số 84/CV-TMĐT ngày 25-6-2020 và Công văn số 92/TMĐT-BĐH ngày 23-7-2020. Chứng thư giám định và Báo cáo kết quả giám định đều áp dụng Luật Giá, các tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam tại Thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27-10-2014 và Thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20-8-2015 của Bộ Tài chính.

Theo quy định tại Luật Giá năm 2012 và Nghị định 89/2013/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá, thì Doanh nghiệp thẩm định giá được hoạt động khi Bộ Tài chính cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá. Nhưng từ trước khi ký Hợp đồng giám định đến nay Công ty Đ T không nhận được bất cứ thông tin, tài liệu, giấy phép liên quan đến chức năng, phạm vi, điều kiện hoạt động thẩm định giá của Công ty Giám định. Công ty Giám định do Công ty H Đ giới thiệu để đi đến ký kết, thực hiện Hợp đồng giám định. Vì vậy, Công ty Đ T đề nghị Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng tuyên Hợp đồng giám định vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự và đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý khi Hợp đồng giám định vô hiệu là tuyên Chứng thư giám định và Báo cáo kết quả giám định vô hiệu.

Đối với các yêu cầu của Công ty H Đ đối với Công ty Đ T, Công ty Đ T có ý kiến như sau:

Theo Điều 4 Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty Đ T và Công ty H Đ đã thỏa thuận kỳ điều chỉnh tăng giá 10% lần đầu từ ngày 01-10-2015 (giá điều chỉnh là: 333.300 = 303.000 + 303.000 x 10%); kỳ điều chỉnh tăng giá 10% lần hai từ ngày 01-10-2018 (giá

điều chỉnh là: 366.630 = 333.300 + 333.300 x 10%). Tuy nhiên, tại các Kỳ điều chỉnh tăng giá kể trên Công ty Đ T đều đánh giá từ thực tế thị trường, sau khi cùng nhau bàn bạc đã quyết định không điều chỉnh tăng 10%. Việc này, Công ty Đ T đã ưu đãi và làm lợi cho Công ty H Đ khoảng hơn 13.000.000.000 đồng. Do dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty H Đ nên ngày 01-4-2020, Công ty Đ T ban hành Quyết định số 38/QĐ-TMĐT ngày 01-4-2020, điều chỉnh giảm 30% giá thuê mặt bằng so với đơn giá mà hai bên đã ký trong Hợp đồng thuê mặt bằng; thời gian giảm giá trong 05 tháng, kể từ ngày 01-02-2020 đến ngày 30-6-2020, tương đương với số tiền 1.329.412.500 đồng.

Công ty Đ T đã dành nhiều ưu đãi cho Công ty H Đ, nhưng trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty H Đ thường xuyên vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Sau Quý 3 năm 2013, Công ty H Đ liên tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chậm thanh toán ít nhất là 21 ngày, dài nhất là 1.067 ngày. Theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty H Đ phải chịu tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán đối với các kỳ nêu trên, nhưng Công ty Đ T đều không tính lãi phát sinh đối với các kỳ chậm thanh toán. Hiện nay, Công ty H Đ đang vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng từ Quý 4 năm 2020 đến nay. Vì vậy, Công ty Đ T đề nghị Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng bác yêu cầucủa Công ty H Đ về việc buộc Công ty Đ T giảm 30% giá thuê mặt bằng toàn bộ Tầng 4 tòa nhà CB PLAZA và một phần sảnh tầng hầm (G) theo Hợp đồng thuê mặt bằng, mức giảm giá thuê mặt bằng áp dụng từ tháng 10 năm 2018, với tổng số tiền là 7.976.475.000 đồng. Căn cứ khoản 1.3 Điều 1 Hợp đồng thuê mặt bằng và Mục I.7 của Phụ lục 01 kèm theo, thì Công ty Đ T đã thực hiện đúng thỏa thuận về việc cung cấp đúng vị trí đỗ xe trong hầm và toàn bộ phần diện tích vỉa hè (gần 500m^2) tiếp giáp với đường Lê Hồng Phong (đã được Sở Giao thông Vận tải thành phố Hải Phòng cấp phép theo Giấy phép số 5346/GP-SGTVT ngày 27-12-2018) cho Công ty H Đ sử dụng làm chỗ để xe. Thực tế, Công ty H Đ đã không sử dụng hết làm chỗ để xe phần diện tích tại vỉa hè đường Lê Hồng Phong, mà đã sử dụng một phần sai mục đích vào việc kinh doanh gian hàng/kiot tạo ra nguồn doanh thu khác. Công ty Đ T đã tạo điều kiện cho Công ty H Đ sử dụng phần sân trước sảnh Tòa nhà CB PLAZA những lúc đông khách, đồng ý cho Công ty H Đ sử dụng diện tích lối vào sảnh tầng hầm 150m^2, cải tạo sử dụng hai bên cánh gà của Tầng 4 là 80m^2 mà không tính thêm vào tiền thuê. Ngày 08-4-2019, Công ty Đ T có Văn bản số 60/TMĐT-BĐH thông báo về việc giao một phần mặt bằng phía đường Đà Nẵng với 02 vị trí có diện tích 635m^2 cho Công ty H Đ sử dụng để xe máy nhưng Công ty H Đ đã trả lời là không đồng ý bằng Văn bản số 11/DLHĐ ngày 10-6-2019. Vì vậy, Công ty Đ T đề nghị Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng bác yêu cầu của Công ty H Đ về việc buộc Công ty Đ T phải trả cho Công ty H Đ số tiền dùng để thuê thêm mặt bằng làm chỗ để xe (tính từ ngày 01-10-2017 đến ngày 31-12-2019) là 1.991.250.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty H Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán: Quý 3 năm 2020, Công ty H Đ phải thanh toán tiền thuê mặt bằng cho

Công ty Đ T số tiền 2.658.825.000 đồng vào ngày 06-7-2020. Tuy nhiên, Công ty H Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Công ty Đ T đã gửi các thông báo đến Công ty H Đ về việc đề nghị thanh toán tiền thuê mặt bằng Quý 3 năm 2020 và thông báo Công ty Đ T có quyền khấu trừ tiền đặt cọc vào số tiền thuê phải thanh toán theo quy định tại Điều 6.4 của Hợp đồng thuê mặt bằng.Ngày 09-12-2020, Công ty H Đ thanh toán số tiền 1.329.412.500 đồng (tương ứng với 50% số tiền phải thanh toán), còn nợ 1.329.412.500 đồng số tiền phải thanh toán của Quý 3 năm 2020.Công ty H Đ tiếp tục vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng Quý 4 năm 2020 và Quý 1, Quý 2 năm 2021.

Ngày 06-2-2021, Công ty Đ T đã khấu trừ khoản tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh của số tiền đặt cọc trong năm 2020 là 97.767.123 đồng (tổng là 1.597.767.123 đồng) vào số tiền thuê mặt bằng Công ty H Đ chậm thanh toán của Quý 3, Quý 4 năm 2020 và Quý 1 năm 2021.Ngày 09-02-2021, Công ty H Đ thanh toán số tiền 2.658.825.000 đồng. Ngày 12-5-2021, Công ty H Đ thanh toán số tiền 1.329.412.500 đồng (tương ứng với 50% số tiền phải thanh toán của Quý 2 năm 2021). Sau khi hạch toán, Công ty Đ T xác định Công ty H Đ còn nợ số tiền như sau: Quý 4 năm 2020, Công ty H Đ còn nợ số tiền 1.061.057.877 đồng, Quý 1 năm 2021, Công ty H Đ còn nợ số tiền 1.329.412.500 đồng. Quý 2 năm 2021, Công ty H Đ còn nợ số tiền 1.329.412.500 đồng. Quý 3, Quý 4 năm 2021, Công ty H Đ còn nợ số tiền 5.317.650.000 đồng. Quý 1, Quý 2 năm 2022, Công ty H Đ còn nợ số tiền 5.317.650.000 đồng. Vì vậy, Công ty Đ T đưa ra yêu cầu đối với Công ty H Đ như sau:

- Đề nghị chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng kể từ ngày tuyên án. Công ty Đ T thay đổi yêu cầu này như sau: Công ty Đ T đề nghị chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng kể từ ngày 09-11-2021.

- Buộc Công ty H Đ phải di chuyển toàn bộ tài sản của Công ty H Đ (nếu có) ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng cho Công ty Đ T.

- Buộc Công ty H Đ phải thanh toán cho Công ty Đ T số tiền thuê mặt bằng còn nợ đến ngày 30-5-2022 là 13.441.046.683 đồng.

- Buộc Công ty H Đ phải chịu tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng tính đến hết ngày 30-5-2022 là 1.222.165.785 đồng.

- Buộc Công ty H Đ phải bồi thường cho Công ty Đ T số tiền bằng 03 tháng tiền thuê mặt bằng do Công ty H Đ do đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD ngày 26/6/2012 trước hạn là 2.658.825.000 đồng (303.000 đồng/01m²/01 tháng/ x 2.925 m² x 03 tháng = 2.658.825.000 đồng).

- Buộc Công ty H Đ phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty Đ T theo quy định tại Hợp đồng thuê mặt bằng tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi Công ty H Đ hoàn thành việc di chuyển tài sản của Công ty H Đ ra khỏi khu vực thuê mặt bằng

và bàn giao mặt bằng lại cho Công ty Đ T, cụ thể số tiền thuê là 886.275.000 đồng/tháng tương ứng 29.542.500 đồng/ngày (đã bao gồm thuế VAT 10%).

- Buộc Công ty H Đ phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê mặt bằng còn nợ, số tiền bồi thường do đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn và số tiền thuê mặt bằng trong thời gian Công ty H Đ chưa bàn giao lại mặt bằng cho Công ty Đ T theo mức lãi suất Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố đối với tiền gửi huy động 12 tháng tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi Công ty H Đ thanh toán hết các số tiền nêu trên cho Công ty Đ T.

- Đối với yêu cầu buộc Công ty H Đ phải nộp cho Công ty Đ T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty Đ T đề nghị rút yêu cầu này, do hiện tại Công ty H Đ và Công ty Đ T đang tiến hành thủ tục thanh lý Hợp đồng thuê mặt bằng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Đ T bổ sung yêu cầu như sau: Buộc Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T tiền điện tháng 12 năm 2021 là 1.681.306 đồng.

Tại các đơn yêu cầu, các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty H Đ thống nhất trình bày:

Để xác định lại giá thuê toàn bộ Tầng 4 tòa nhà CB PLAZA và một phần sảnh tầng hầm (G), Công ty Đ T và Công ty H Đ đã thống nhất lựa chọn Công ty Giám định tiến hành khảo sát giá thị trường của các mặt bằng cho thuê thương mại trên thị trường thành phố Hải Phòng tại thời điểm năm 2020 và trong điều kiện không có dịch bệnh Covid-19. Công ty Giám định, Công ty Đ T và Công ty H Đ đã ký kết Hợp đồng giám định vào ngày 06-3-2020. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng giám định, phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh là 80.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Công ty Đ T phải thanh toán cho Công ty Giám định trong vòng 10 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng, các bên cùng thống nhất Công ty Đ T là đơn vị có trách nhiệm chuyển trả toàn bộ số kinh phí trên cho Công ty Giám định và hóa đơn giá trị gia tăng sẽ được xuất cho đơn vị trả tiền.

Thực hiện Hợp đồng giám định, Công ty Giám định đã phát hành Chứng thư giám, Báo cáo kết quả giám định và Phụ lục 01 Chứng thư giám định theo đúng quy định tại các điều 254, 255, 260 và 263 của Luật Thương mại. Ngoài ra, Công ty Giám định đã tham khảo các quy định của Luật giá, Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam tại Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27-10-2014 và Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20-8-2015 của Bộ Tài chính làm phương pháp giám định để phát hành các văn bản trên. Công ty Giám định đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận tại Hợp đồng giám định, nên các yêu cầu khởi kiện của Công ty Giám định là có căn cứ nên cần chấp nhận. Việc Công ty Đ T yêu cầu tuyên Hợp đồng giám định vô hiệu là không có căn cứ.

Ngày 26-6-2012, Công ty H Đ và Công ty Đ T đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng như phía Công ty Đ T đã trình bày trên. Trong giai đoạn 2020 cho tới cuối năm 2021 cả nước nói chung và thành phố Hải phòng nói riêng luôn trong tình trạng phải chấp hành các Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27-3-2020 và Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31-3-2020 về thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19. Đồng thời, Ủy ban nhân dân thành phố Hải phòng đã thường xuyên ban hành các văn bản hướng dẫn và quy định chi tiết về các biện pháp chống dịch tại thành phố Hải Phòng, cụ thể như: Công văn số: 2917/UBND-VX ngày 07-5-2021 về việc tăng cường một số biện pháp phòng, chống dịch Covid-19; Công văn số: 3054/UBND-VX ngày 13-5-2021 về việc tăng cường một số biện pháp phòng, chống dịch bệnh Covid-19; Công văn số: 3802/UBND-VX ngày 11-6-2021 về việc nới lỏng một số hoạt động trên địa bàn thành phố; Công văn số: 4183/UBND-VX ngày 25-6-2021 về việc điều chỉnh một số biện pháp phòng chống dịch bệnh trên địa bàn thành phố và Công văn số: 4729/UBND-VX ngày 15-7-2021 về việc điều chỉnh một số biện pháp phòng, chống dịch trên địa bàn thành phố.

Do vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty H Đ luôn trong tình trạng bị tạm dừng và gián đoạn, không đáp ứng được mục đích thuê mặt bằng của Công ty H Đ theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thuê mặt bằng như Công ty Đ T đã trình bày trên. Do hoạt động kinh doanh của Công ty H Đ bị dừng và gián đoạn, nên Công ty đã thông báo tình trạng này đến Công ty Đ T bằng Văn bản số 28/CV-DLHĐ ngày 07-5-2021 về việc tạm dừng kinh doanh và thanh toán tiền thuê tại CB PLAZA; Văn bản số 47/CV-DLHĐ ngày 22-7-2021 về việc dịch Covid-19 và văn bản của UBND thành phố Hải Phòng ngăn cản bên thuê thực hiện hợp đồng thuê tại CB PLAZA. Quá trình thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty H Đ đã tuân thủ đầy đủ các quy định về việc thông báo, cảnh báo để Công ty Đ T biết được Công ty H Đ không thể thực hiện được nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê do sự kiện bất khả kháng. Công ty H Đ đã nỗ lực và dùng mọi biện pháp hạn chế rủi ro nhưng dịch bệnh là khách quan và không ai lường trước được. Vì vậy, đến ngày 09-8-2021, Công ty H Đ đã gửi Văn bản số 55/CV-DLHĐ ngày 09-8-2021 về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng cho Công ty Đ T. Việc Công ty H Đ chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng được quy định tại Điều 11, Điều 12 của Hợp đồng thuê mặt bằng và phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự.

Do hoạt động kinh doanh của Công ty H Đ bị dừng và gián đoạn bởi dịch bệnh Covid-19, nên từ thời điểm ngày 07-5-2021, Công ty H Đ đã dùng mọi biện pháp để hạn chế rủi ro, phòng tránh tổn thất cho Công ty Đ T cũng như đã thể hiện trách nhiệm tốt nhất trong phạm vi có thể. Vì vậy, Công ty H Đ đề nghị Hợp đồng thuê mặt bằng được chấm dứt từ ngày 09-8-2021 vì sự kiện bất khả kháng và Công ty H Đ không có nghĩa vụ phải thanh toán tiền thuê mặt bằng tính từ thời điểm ngày 07-5-2021 đến ngày Hợp đồng thuê mặt bằng chấm dứt là ngày 09-8-2021 theo quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự.

Ngày 09-8-2021, Công ty H Đ đã thông báo chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng đồng thời yêu cầu Công ty Đ T phối hợp để tiến hành các thủ tục cần thiết liên quan đến Hợp đồng nhằm thanh lý Hợp đồng và bàn giao, hoàn trả mặt bằng cho Công ty Đ T. Việc bàn giao mặt bằng cần phải di dời tài sản mà Công ty H Đ đã đầu tư lắp đặt tại tòa nhà Cát Bi Plaza nhưng nhận được sự ngăn cản và yêu cầu không di dời tài sản của Công ty Đ T thông qua Văn bản số 83/TMĐT-BĐH ngày 10-8-2021. Công ty Đ T đã yêu cầu không di dời tài sản cho đến khi có quyết định của Tòa án hoặc sự thống nhất của các bên. Công ty Đ T cũng đã thừa nhận Hợp đồng thuê mặt bằng được chấm dứt tại Công văn số 106/CV-TMĐT ngày 24-9-2021nhưng lại yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng là không có căn cứ. Việc tài sản của Công ty H Đ còn để tại tòa nhà Cát Bi Plaza của Công ty Đ T là do Công ty Đ T từ chối việc tháo dỡ, di dời. Không những thế việc cấm di dời tài sản đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến tài sản của Công ty H Đ, Công ty H Đ sẽ yêu cầu Công ty Đ T bồi thường thiệt hại do hành vi nói trên ở 01 vụ án khác. Do đó, việc Công ty Đ T yêu cầu Công ty H Đ có trách nhiệm thanh toán tiền thuê mặt bằng do việc chậm di dời tài sản là không có căn cứ.

Từ các phân tích nêu trên, Công ty H Đ chấp nhận việc Công ty Đ T đề nghị chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng, nhưng thời gian chấm dứt thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng từ ngày 09-8-2021. Công ty H Đ sẽ có trách nhiệm di chuyển toàn bộ tài sản của Công ty H Đ ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng cho Công ty Đ T. Công ty H Đ chỉ chấp nhận trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty Đ T số tiền còn nợ của Quý 4 năm 2020, Quý 1 năm 2021, tháng 4 năm 2021 và 06 ngày của tháng 5 năm 2021 và số tiền lãi phát sinh của số tiền này theo cách tính lãi của Công ty Đ T.

Công ty H Đ đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc Công ty Đ T buộc Công ty H Đ phải trả số tiền thuê mặt bằng của tháng 5, 6 năm 2021; Quý 3, 4 năm 2021 và Quý 1, 2 năm 2022 và số tiền lãi phát sinh của số tiền này; bác yêu cầu buộc Công ty H Đ phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty Đ T theo quy định tại Hợp đồng thuê mặt bằng tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi Công ty H Đ hoàn thành việc di chuyển tài sản của Công ty H Đ ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng lại cho Công ty Đ T, cụ thể số tiền thuê là 886.275.000 đồng/tháng tương ứng 29.542.500 đồng/ngày (đã bao gồm thuế VAT 10%) và bác yêu cầu buộc Công ty H Đ phải trả tiền điện tháng 12-2021 cho Công ty Đ T.

Việc Công ty Đ T buộc Công ty H Đ phải bồi thường cho Công ty Đ T số tiền bằng 03 tháng tiền thuê mặt bằng do Công ty H Đ do đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn số tiền 2.658.825.000 đồng là không có căn cứ. Vì Hợp đồng thuê mặt bằng chấm dứt thuộc trường hợp bất khả kháng, nên Công ty H Đ đề nghị bác yêu cầu này của Công ty Đ T.

Công ty Đ T đã rút yêu cầu buộc Công ty H Đ phải nộp cho Công ty Đ T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty H Đ không có ý kiến gì.

Từ năm 2017, giá thuê mặt bằng kinh doanh trên thị trường có sự giảm giá mạnh, nên căn cứ Điều 4 Hợp đồng thuê mặt bằng, hai bên đã thống nhất thuê đơn vị giám định để xác định mức giảm làm căn cứ để giảm giá thuê theo hợp đồng đã ký. Vì vậy, hai bên đã thống nhất để Công ty H Đ thuê đơn vị giám định với mục đích đưa ra đánh giá về mức giảm giá thuê của các mặt bằng cho thuê thương mại trên thị trường thành phố Hải Phòng tại thời điểm năm 2020 và trong điều kiện không có dịch bệnh COVID 19, mục đích để giảm giá cho thuê mặt bằng thương mại của CB PLAZA.

Ngày 06-3-2020, Công ty H Đ, Công ty Đ T và Công ty Đ đã ký kết Hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng phục vụ kinh doanh ở thành phố Hải Phòng số 009/2020/HĐGĐTĐ-ACC/HĐ, mục đích là *"khảo sát giá thị trường của các mặt bằng cho thuê thương mại trên thị trường TP Hải Phòng tại thời điểm năm 2020 và trong điều kiện không có dịch bệnh COVID 19, mục đích sử dụng đơn giá để xác định giá thuê mặt bằng thương mại của CB PLAZA đảm bảo sự phù hợp và tương ứng theo tính chất, quy mô, vị trí của CB PLAZA"*.

Tại Văn bản số 59/TMĐT-BĐH ngày 07-5-2020 của Công ty Đ T đã thống nhất và khẳng định các bên cùng nhau đánh giá, khảo sát, sử dụng Chứng thư giám định để điều chỉnh giá thuê mặt bằng giữa Công ty H Đ và Công ty Đ T. Theo đó, tại Chứng thư giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh số 0098-01TN/2020 ACC-HĐ ngày 08/5/2020 kết luận: *"Công ty Cổ phần Giám định Đ-Acc control thông báo kết quả giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh theo Hợp đồng số 69/HĐTMBKD/DLHĐ-26/06/2012 ký ngày 26/06/2012 giữa Công ty TNHH MTV Thương mại đầu tư phát triển Đ T với Công ty CP du lịch khách sạn H Đ so với mặt bằng giá cho thuê tương tự ở khu vực TP Hải Phòng tại thời điểm từ năm 2017 đến quý 1 năm 2020 có mức giá giảm trên 30%"*. Vì vậy, Công ty H Đ đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ T giảm 30% giá thuê mặt bằng toàn bộ tầng 4 tòa nhà CB PLAZA và một phần sảnh tầng hầm (G) theo Hợp đồng thuê mặt bằng, mức giảm giá thuê mặt bằng áp dụng từ ngày 01-10-2018 đến ngày 06-5-2021, với số tiền là 7.976.475.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H Đ nhận thấy chỗ để xe rất thiếu, việc này đã được Công ty H Đ phản ánh tới Công ty Đ T ngay khi thực hiện hợp đồng và trong suốt quá trình thuê mặt bằng. Căn cứ khoản 1.3 Điều 1 Hợp đồng thuê mặt bằng, tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty Đ T cam kết cung cấp khu vực để xe để Công ty H Đ phục vụ cho việc kinh doanh mặt bằng tại Cát Bi Plaza. Trong khi đó, tại Mục I phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng thuê mặt bằng quy định: "*Cung cấp chỗ để xe phục vụ hoạt động kinh doanh của Bên B, bao gồm: Chỗ để xe trong hầm; Tối đa 05 ô tô; khu vực để xe trên mặt đất: Toàn bộ phần hè, đường Lê Hồng Phong tiếp giáp Cát Bi Plaza để xe ôtô và một diện tích để xe máy phía đường Đà Nẵng....*"

Thấy rằng, trong giá thuê mặt bằng từ thời điểm giao kết hợp đồng năm 2012 cho đến thời điểm ngày 07-5-2021 đã bao gồm khu vực để xe theo quy định và thống nhất của 02 bên. Công ty H Đ không thể kinh doanh mà không có khu vực để xe đi kèm diện

tích kinh doanh của Hợp đồng. Việc không đáp ứng được mặt bằng và khu vực để xe là xâm phạm tới quyền lợi hợp pháp của Công ty H Đ. Công ty Đ T đã không cung cấp được mặt bằng để xe trên mặt đất phía đường Đà Nẵng như đã cam kết cho Công ty H Đ, buộc Công ty H Đ phải đi thuê bãi đất để xe cho khách hàng theo Hợp đồng thuê đất ngày 01-10-2017 được ký kết giữa Công ty H Đ và ông Vũ Văn Tuyến. Theo đó, Công ty H Đ đã trả tiền thuê thêm mặt bằng cho ông Vũ Văn Tuyến vào tài khoản 19023526773668 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam, chi nhánh Hải Phòng cụ thể như sau: Số tiền 420.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 22-5-2018, số tiền 420.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 24-01-2019, số tiền 420.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 01-3-2019 và số tiền 420.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 12-8-2019.

Việc Công ty Đ T không cung cấp được mặt bằng bãi đậu xe đã được thể hiện rõ trong hồ sơ vụ án, tại các văn bản số 11/DLHĐ ngày 10-6-2019 Công ty H Đ gửi Công ty Đ T; Văn bản số 160/TMĐT-TCKT ngày 21.08.2019 Công ty Đ T gửi Công ty H Đ. Đặc biệt tại Công văn số 22/CV-TMĐT ngày 15-02-2020 Công ty Đ T gửi Công ty H Đ đã thừa nhận *"ngay từ đầu ....do mặt bằng còn ngổn ngang không liền mảnh nên chúng tôi không thể giao cho Quý Công ty sử dụng riêng mà được sử dụng chung cho các khách hàng đến giao dịch tại Tòa nhà..."*.

Như vậy, Công ty Đ T ngay từ đầu đã cung cấp thông tin không trung thực và thường xuyên hứa hẹn với Công ty H Đ sẽ khắc phục bãi đậu xe trên đường Đà Nẵng để Công ty H Đ phục vụ hoạt động kinh doanh đón khách. Trên cơ sở không đáp ứng được nhu cầu bãi gửi xe, nhất là đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, tiệc cưới buộc Công ty H Đ phải tiến hành thuê đất và mặt bằng khác để xe cho khách đến giao dịch với Công ty H Đ. Vì vậy, Công ty H Đ đề nghị Công ty Đ T phải trả cho Công ty H Đ số tiền dùng để thuê thêm mặt bằng (tính từ ngày 01-10-2017 đến ngày 31-12-2019) là 1.991.250.000 đồng.

Tại Bản án sơ thẩm số 01/2022/KDTM-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng đã Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 200, Điều 201, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 74, Điều 254, Điều 255, Điều 260, Điều 263, khoản 1 Điều 294, khoản 1 Điều 295, Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005; Điều 122, Điều 124, Điều 480, Điều 484 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, Điều 119, khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 351, Điều 378, Điều 420, Điều 482, Điều 513, Điều 515, Điều 517, Điều 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH147 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc Công ty Đ T phải trả cho Công ty Giám định phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh là 80.000.000 đồng.

Buộc Công ty Đ T phải trả cho Công ty Giám định số tiền lãi phát sinh trên số tiền phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh chưa trả tính từ ngày 26-8-2020, theo mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường của ba ngân hàng thương mại là 10%/năm. Số tiền lãi phát sinh từ ngày 26-8-2020 đến hết ngày 30-5-2022 là 14.093.151 đồng.

Buộc Công ty Đ T phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh còn nợ tính từ ngày 31-5-2022 theo mức lãi suất 10%/năm cho đến khi thanh toán hết số tiền phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh còn nợ cho Công ty Giám định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty H Đ về việc buộc Công ty Đ T giảm 30% giá thuê mặt bằng toàn bộ tầng 4 tòa nhà CB PLAZA và một phần sảnh tầng hầm (G), địa chỉ tại Số 1 Lê Hồng Phong, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích thuê là 2.925 m^2 theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD-26/06/2012 ký ngày 26-6-2012 giữa Công ty Đ T và Công ty H Đ, mức giảm giá thuê mặt bằng được tính từ ngày 01-7-2020 đến ngày 06-5-2021, với số tiền là 2.712.001.500 đồng. Số tiền này được tính như sau: (886.275.000 x 30 x 10)/100 (giảm 30% số tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-7-2020 đến ngày 30-4-2021) + (886.275.000/30) x 6 x 30/100 (giảm 30% số tiền thuê mặt bằng 06 ngày tháng 5-2021) = 2.712.001.500 đồng.

3. Bác một phần yêu cầu của Công ty H Đ về việc buộc Công ty Đ T giảm 30% giá thuê mặt bằng theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD-26/06/2012 ký ngày 26-6-2012 giữa Công ty Đ T và Công ty H Đ, mức giảm giá thuê mặt bằng áp dụng từ tháng 10 năm 2018 đến tháng 6 năm 2020, với số tiền bác yêu cầu là 5.264.473.500 đồng. Số tiền này được tính như sau: 7.976.475.000 đồng (số tiền Công ty H Đ đề nghị được giảm 30% tiền thuê mặt bằng từ 01-10-2018 đến ngày 06-5-2021) - 2.712.001.500 đồng (số tiền giảm 30% tiền thuê mặt bằng được chấp nhận từ 01-7-2020 đến ngày 06-5-2021) = 5.264.473.500 đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty H Đ về việc buộc Công ty Đ T phải trả cho Công ty H Đ số tiền dùng để thuê mặt bằng làm chỗ để xe (tính từ ngày 01-10-2017 đến ngày 31-12-2019), với số tiền chấp nhận là 995.625.000 (chín trăm chín mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng (bằng ½ số tiền Công ty H Đ đề nghị là 1.991.250.000 đồng.). Bác một phần yêu cầu của Công ty H Đ về việc buộc Công ty Đ T phải trả cho Công ty H Đ số tiền dùng để thuê mặt bằng làm chỗ để xe (tính từ ngày 01-10-2017 đến ngày 31-12-2019), với số tiền không chấp nhận là 995.625.000 đồng.

5. Bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng phục vụ kinh doanh ở thành phố Hải Phòng số

009/2020/HĐGĐTĐ-ACC/HĐ ngày 06-3-2020 được ký kết giữa Công ty Giám định, Công ty Đ T và Công ty H Đ vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý nếu Hợp đồng nêu trên vô hiệu theo quy định của pháp luật.

6. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải nộp cho Công ty Đ T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng.

7. Chấp nhận một phần yêu cầu Công ty Đ T về việc tuyên bố chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD ngày 26-6-2012 được ký kết giữa Công ty Đ T và Công ty H Đ. Nhưng thời hạn chấm dứt Hợp đồng kể từ ngày 09-8-2021.

8. Công ty H Đ không phải trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh từ ngày 07-5-2021 đến ngày 08-8-2021 cho Công ty Đ T.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải thanh toán cho Công ty Đ T số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính đến ngày 06-5-2021 là 210.233.877 đồng, số tiền này được tính như sau: 3.719.882.877 đồng (số tiền thuê mặt bằng còn nợ của Quý IV năm 2020, Quý I và Quý II năm 2021 Công ty Đ T yêu cầu Công ty H Đ phải trả) - 886.275.000 x 2 (Số tiền thuê mặt bằng tháng 5, 6 năm 2021) - 1.861.177.500 (số tiền được giảm 30% của số tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2020 đến ngày 30-4-2021) + 124.078.500 (số tiền thuê mặt bằng của 06 ngày tháng 5 năm 2021 đã được giảm 30%) = 210.233.877 đồng.

10. Bác một phần yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải thanh toán cho Công ty Đ T số tiền thuê mặt bằng là 13.441.046.683 đồng - 210.233.877 đồng = 13.230.812.806 đồng.

11. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T số tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính đến ngày 30-5-2022 là 456.104.299 đồng. Bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải trả số tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính đến hết ngày 30-5-2022 là 1.222.160.785 đồng - 456.104.299 đồng = 766.056.486 đồng.

12. Bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T tiền điện tháng 12-2021 là 1.681.306 đồng.

13. Bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải bồi thường cho Công ty Đ T vì đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trước hạn với số tiền 03 tháng tiền thuê là 2.658.825.000 đồng.

14. Bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền bồi thường do chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD ngày 26-6-2012 trước hạn tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi thanh toán hết số tiền nêu trên cho Công ty Đ T.

15. Chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải di chuyển toàn bộ tài sản của Công ty H Đ (nếu có) ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng cho Công ty Đ T.

16. Chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty Đ T theo quy định tại Hợp đồngthuê mặt bằng tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi Công ty H Đ hoàn thành việc di chuyển tài sản của Công ty H Đ ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng lại cho Công ty Đ T, cụ thể số tiền thuê là 886.275.000 đồng/tháng tương ứng 29.542.500/ngày (đã bao gồm thuế VAT 10%).

17. Trường hợp, Công ty Đ T cản trở Công ty H Đ di chuyển tài sản để bàn giao mặt bằng hoặc cố ý không nhận lại mặt bằng thì Công ty H Đ không phải thanh toán tiền thuê và Công ty Đ T phải bồi thường cho Công ty H Đ nêu Công ty H Đ bị thiệt hại.

18. Do số tiền Công ty H Đ được giảm 30% giá thuê mặt bằng từ ngày 01-7-2020 đến ngày 06-5-2021 đã được trừ một phần trong số tiền thuê mặt bằng Công ty H Đ còn nợ của Quý IV năm 2020, Quý I năm 2021, tháng 4 năm 2021 và 06 ngày của tháng 5 năm 2021, vì vậy số tiền giảm 30% giá thuê mặt bằng còn lại của Quý III năm 2020 (từ ngày 01-7-2020 đến hết ngày 30-9-2020) Công ty Đ T phải trả lại Công ty H Đ (vì số tiền này trước đó Công ty H Đ đã thanh toán cho Công ty Đ T nằm trong tiền thuê mặt bằng Quý III năm 2020) là 797.647.500 đồng, số tiền này được tính như sau: 2.712.001.500 (số tiền giảm 30% tiền thuê mặt bằng từ 01-7-2020 đến 06-5-2021) - 1.861.177.500 (số tiền thuê mặt bằng được giảm 30% của Quý IV năm 2020, Quý I năm 2021, tháng 4 năm 2021) - 53.176.500 (số tiền thuê mặt bằng được giảm 30% của 06 ngày tháng 5 năm 2021) = 797.647.500 đồng.

19. Căn cứ Điều 378 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về chấm dứt nghĩa vụ do bù trừ nghĩa vụ, thì Công ty Đ T phải trả Công ty H Đ số tiền 1.126.934.324 đồng, số tiền này được tính như sau: 995.625.000 (số tiền Công ty Đ T phải trả cho Công ty H Đ thuê thêm mặt bằng làm chỗ để xe) + 797.647.500 (số tiền Công ty H Đ được giảm 30% giá thuê mặt bằng từ ngày 01-7-2020 đến ngày 30-9-2020 Công ty Đ T phải trả lại cho Công ty H Đ, do Công ty H Đ đã thanh toán xong số tiền này trong tiền thuê mặt bằng Quý III năm 2020) - 210.233.877 đồng (số tiền thuê mặt bằng còn nợ của Quý IV năm 2020, Quý I năm 2021 và tháng 4 năm 2021 Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T sau khi đãđối trừ đi tiền Công ty H Đ được giảm 30% giá thuê mặt bằng của giai đoạn này) - 456.104.299 đồng (số lãi phát sinh của số tiền thuê mặt bằng tính đến ngày 30-5-2022 Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T) = 1.126.934.324 đồng.

20. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng

án phí đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0010060 ngày 29-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

Công ty Đ T phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 126.544.741 đồng, được tính như sau: 112.000.000 đồng + 0,1% (80.000.000 + 14.093.151 + 995.625.000 + 13.230.812.806 + 766.056.486 + 1.681.306 + 2.658.825.000 + 797.647.500 - 4.000.000.000) đồng = 126.544.741 đồng.

Công ty Đ T đã nộp 56.784.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: 0010276 ngày 19-7-2021, đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009523 ngày 19-11-2021 và 58.180.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: 0009543 ngày 27-01-2022. Công ty Đ T còn phải nộp 11.280.741 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty H Đ phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 114.926.437 đồng, được tính như sau: 112.000.000 + 0,1% (5.264.473.500 + 995.625.000 + 210.233.877 + 456.104.299 - 4.000.000.000) = 114.926.437 đồng.

Công ty H Đ đã nộp 58.983.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0010182 ngày 07-4-2021. Công ty H Đ còn phải nộp 55.943.437 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

21. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2022,bị đơn Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Bác toàn bộ yêu cầu của Công ty Đ. Tuyên Hợp đồng giám định giá và Chứng thư giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh số 0098-01TN/2020ACC-HĐ ngày 08/5/2020 và Báo cáo kết quả giám định giá thuê mặt bằng để kinh doanh số 0098-01TN/2020ACC-HĐ ngày 08/5/2020 vô hiệu.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty Đ T với Công ty H Đ. Cụ thể:

+ Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng kể từ ngày 09/11/2021 (sau 03 tháng kể từ ngày H Đ tuyên bố đơn phương chấm dứt Hợp đồng tại Công văn số 55 ngày 09/8/2021) theo quy định tại Điều 11.6 của Hợp đồng.

+ Buộc Công ty H Đ phải thanh toán cho Công ty Đ T số tiền thuê mặt bằng còn nợ đến ngày 30/5/2022 là 13.441.046.683 đồng.

+ Buộc Công ty H Đ phải tiếp tục thanh toán cho Công ty Đ T số tiền thuê mặt bằng tính từ ngày 31/05/2022 đến ngày Công ty H Đ bàn giao lại mặt bằng cho Công ty Đ T (05/07/2022) theo Điều 7.7 của Hợp đồng và Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015 với giá 29.542.500 đồng/ngày x 35 ngày = 1.033.988.000 đồng.

+ Buộc Công ty H Đ phải bồi thường cho Công ty Đ T vì đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng trước thời hạn theo Điều 11.6 của Hợp đồng với số tiền 03 tháng tiền thuê là 2.658.825.000 đồng.

+ Buộc Công ty H Đ phải chịu tiền lãi phát sinh cho chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng tạm tính đến hết ngày 30/05/2022 (theo Điều 5.4 của Hợp đồng) là 1.222.165.785 đồng.

+ Buộc Công ty H Đ phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền 16.099.871.683 đồng cộng với số tiền thuê mặt bằng trong thời gian Công ty H Đ chưa bàn giao lại mặt bằng cho Công ty Đ T theo mức lãi suất Ngân hàng BIDV công bố đối với tiền huy động 12 tháng tính từ ngày 31/05/2022 cho đến khi Công ty H Đ thanh toán hết số tiền cho Công ty Đ T.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*: Vẫn giữ nguyên yêu cầu như trong đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và thống nhất trình bày*:

+ Về yêu cầu đòi tiền giám định giá của Công ty Giám định Đ: Công ty Giám định Đ đã thực hiện việc giám định giá khi chưa được Bộ tài chính cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh thẩm định giá. Thời điểmký hợp đồng Giám địnhCông ty Đ T chưa nắm được vấn đề này. Luật giá quy định về hoạt động thẩm định giá chứ không phải giám định giá. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định hợp đồng giám định vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.Về yêu cầu trả lại số tiền thuê mặt bằng, Bản án sơ thẩm đã tuyên Công ty Đ T phải trả 50% giá tiền thuê bãi xe. Nhưng khi Công ty Đ T cung cấp mặt bằng thì Công ty H Đ không nhận, các bên thuê mặt bằng với diện tích lớn như vậy phải biết rất rõ để xe ở đâu, do Công ty H Đ không đồng ý chứ không phải Công ty Đ T không đáp ứng được. Bản án cấp sơ thẩm không xác định cụ thể ông Tuyến có đủ thẩm quyền để cho thuê đất không, không xác định tính hợp pháp của hợp đồng thuê đất. Điều 2 Hợp đồng thuê đất quy định mục đích thuê là để ô tô nhưng Hợp đồng thuê mặt bằng giữa Công ty Đ T và Công ty H Đ là để xe máynên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này.Về việc giảm giá thuê: Theo thoả thuận tại Điều 4.2 Hợp đồng thuê mặt bằng, đến thời hạn quy định sẽ tăng 10% nhưng Công ty

Đ T vẫn không điều chỉnh tăng giá thuê, tạo điều kiện hết mức cho Công ty H Đ. Trong trường hợp mức giá thuê biến động lớn (tăng hoặc giảm 30%) thì không mặc nhiên giảm giá mà phải dựa theo sự thương thảo lại giữa các bên.Về yêu cầu chấm dứt hợp đồng: Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng thuê mặt bằng chấm dứt từ ngày 09/8/2021 do sự kiện bất khả kháng nhưng lại xác định Công ty H Đ không phải thanh toán tiền thuê từ ngày07/5/2021. Về sự kiện bất khả kháng, dịch bệnh Covid - 19không hoàn toàn được coi là sự kiện bất khả kháng, phụ thuộc vào từng khoảng thời gian khác nhau, trên thực tế cũng chỉ hạn chế trong thời gian nhất định chứCông ty H Đkhông phải đóng cửa toàn phần. Chúng tôi cho rằng đó không phải lý do để chấm dứt hợp đồng. Hơn nữa, việc dừng kinh doanh không đồng nghĩa với việc chấm dứt nghĩa vụ trả tiền thuê.Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Giám định Đ, toàn bộ yêu cầu của Công ty H Đ, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty Đ T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của Công ty Đ T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và phát biểu ý kiến về kháng cáo:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Đ T, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công ty Đ T trả lãi chậm trả cho Công ty Giám định số tiền 14.093.151 đồng. Chỉ chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ T phải bồi thường thiệt hại cho Công ty H Đ do phải thuê mặt bằng để xe ô tô là 497.812.500 đồng. Các phần khác của bản án sơ thẩm giữ nguyên.

- Về án phí: Sửa lại án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm vì số tiền được chấp nhận thay đổi. Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo là Công ty Đ T không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng*:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Đ T có nội dung phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thực hiện kháng cáo trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận và giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Đ T đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4] Về việc các bên ký kết Hợp đồng dịch vụ giám định: Hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng phục vụ kinh doanh ở thành phố Hải Phòng số 009/2020/HĐGĐTĐ-ACC/HĐ ngày 06-3-2020 (viết tắt là Hợp đồng giám định) được ký kết giữa bên sử dụng dịch vụ là Công ty Cổ phần Du lịch khách sạn H Đ; Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư Phát triển Đ T (Bên A) và bên cung cấp dịch vụ là Công ty Cổ phần Giám định Đ - ACC Control (bên B). Tại thời điểm ký kết hợp đồng giám định nêu trên, các chủ thể tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, thẩm quyền ký kết hợp đồng, nội dung, hình thức cũng như mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại các Điều 117, 118, 119, 137 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, hợp đồng giám định được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên tham gia ký kết phải thực hiện.

[5] Về điều kiện thành lập và hoạt động của doanh nghiệp thẩm định giá: Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203001576 của Công ty Cổ phần giám định Đ do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp thể hiện ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm "*Dịch vụ giám định [...] các công trình xây dựng, công trình dân dụng và công nghiệp...*". Do vậy, Công ty Giám định hoàn toàn đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá theo Hợp đồng dịch vụ giám định quy định tại Điều 38 Luật giá năm 2012.

[6] Theo Hợp đồng giám định, bên B sẽ tiến hành giám định giá trị mặt bằng mà bên A thuê ở CB PLAZA để kinh doanh. Mục đích của việc giám định giá thuê mặt bằng là để khảo sát giá thị trường của các mặt bằng cho thuê thương mại trên thị trường thành phố Hải Phòng tại thời điểm năm 2020 và trong điều kiện không có dịch bệnh Covid-19, mục đích sử dụng đơn giá để xác định giá cho thuê mặt bằng thương mại của CB PLAZA đảm bảo sự phù hợp và tương ứng theo tính chất quy mô, vị trí của CB PLAZA. Về nghĩa vụ cung cấp thông tin, bên A sẽ cung cấp đầy đủ các tài liệu và thông tin cần thiết để bên B tiến hành các công việc được thỏa thuận, đối với những thông tin được bên B yêu cầu mà bên A không thể cung cấp, bên B có trách

nhiệm thu thập tài liệu, thông tin đầy đủ cần thiết cho việc giám định. Tại thời điểm thực hiện hợp đồng giám định, Công ty Đ T và Công ty H Đ đều không cung cấp cho Công ty Giám định thông tin về "hạng" của CB PLAZA, cũng không đưa ra được mặt bằng thuê để làm căn cứ cho việc giám định giá nên Công ty Giám định đã lựa chọn 03 địa điểm tương ứng với tính chất, quy mô, vị trí để khảo sát giá thuê là Trung tâm tiệc cưới Lạc Hồng, Tòa nhà DG-Tower và Tòa nhà Bạch Đằng Tower. Sau khi khảo sát 03 địa điểm trên, Công ty Giám định đã ban hành Chứng thư giám định là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 2, 4 của Hợp đồng giám định.

[7] Tại Điều 4 Hợp đồng dịch vụ giám định các bên có thỏa thuận bên A: "*có quyền bày tỏ quan điểm của mình về kết quả giám định trong quá trình thực hiện. Sau khi nhận được chứng thư nếu thấy cần sửa đổi, với điều kiện sửa đổi này không làm sai lệch sự trung thực của kết quả đã cung cấp thì phải thông báo ngay cho bên B biết để thực hiện*". Sau khi phát hành Chứng thư giám định, Công ty Đ T đã gửi các văn bản phản đối kết quả giám định do cho rằng Chứng thư giám định thiếu cơ sở pháp lý thể hiện tại Công văn số 71/CV-TMĐT ngày 27/5/2020; Công văn số 84/CV-TMĐT ngày 25/6/2020; Công văn số 92/TMĐT-BĐH ngày 23/7/2020. Tuy nhiên, tại các Công văn này, Công ty Đ T chỉ trình bày quan điểm cho rằng Chứng thư giám định chưa đảm bảo sự công bằng khách quan cũng như lợi ích của các bên, không đưa ra được các căn cứ chứng minh cũng như nội dung cần sửa đổi, không cung cấp được mặt bằng thuê tương đương để làm căn cứ cho việc giám định giá. Do đó, Công ty Đ T đã không thực hiện đúng phần nghĩa vụ như đã thỏa thuận tại Hợp đồng. Công ty Giám định Đ yêu cầu Công ty Đ T phải trả số tiền dịch vụ 80.000.000 đồng theo Hợp đồng giám định là đúng, cần được chấp nhận.

[8] Đối với việc xác định số tiền lãi phát sinh trên số tiền phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh chưa trả, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Công ty Đ T phải thanh toán cho Công ty Giám định 14.093.151 đồng số tiền lãi phát sinh từ ngày 26/8/2020 đến ngày 30/5/2022 là không có căn cứ theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại bởi lẽ Hợp đồng số 009/2020/HĐGĐTĐ-ACC/HĐ ngày 06-3-2020 các bên không thỏa thuận về lãi chậm thanh toán, mặt khác hợp đồng chưa được thanh lý theo quy định tại mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng số 009/2020/HĐGĐTĐ-ACC/HĐ ngày 06-3-2020. Công ty Đ T không vi phạm về thời hạn trả nợ nên không phải chịu lãi chậm trả.

[9] Đối với yêu cầu của bị đơn Công ty Đ T về việc đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng giám định vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng giám định được ký kết giữa Công ty Giám định, Công ty Đ T và Công ty H Đ đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hình thức và nội dung. Căn cứ phân tích tại các mục [3], [4], [5], [6], [7], bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc đề nghị Toà án tuyên Hợp đồng giám định vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả khi hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[10] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty H Đ:

[11] Về yêu cầu điều chỉnh giảm 30% giá thuê mặt bằng so với đơn giá mà hai bên đã ký trong Hợp đồng thuê mặt bằng: Ngày 01/4/2020, Công ty Đ T đã có Quyết định số 38/QĐ-TMĐT điều chỉnh giảm 30% giá thuê mặt bằng cho Công ty H Đ so với đơn giá mà hai bên đã ký trong Hợp đồng thuê mặt bằng; thời gian giảm giá trong 05 tháng, kể từ ngày 01/02/2020 đến ngày 30/6/2020. Chứng thư giám định theo Hợp đồng giám định hai bên đã ký kết có hiệu lực kể từ ngày 08/5/2020. Trong giai đoạn 2020 đến giữa năm 2021, thành phố Hải Phòng luôn trong tình trạng phải chấp hành các Chỉ thị số 15/CT-TTg ngày 27/3/2020 và Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 về phòng chống dịch Covid-19 của Thủ tướng Chính phủ, hoạt động kinh doanh của Công ty H Đ luôn trong tình trạng bị tạm dừng, gián đoạn, không đáp ứng được mục đích thuê mặt bằng theo Điều 2 Hợp đồng thuê mặt bằng. Đồng thời, Công ty H Đ cũng đã thông báo tình trạng này đến Công ty Đ T bằng các Văn bản số 28/CV-DLHĐ ngày 07/5/2021 về việc tạm dừng kinh doanh và thanh toán tiền thuê tại CB PLAZA; Văn bản số 47/CV-DLHĐ ngày 22/7/2021 về việc dịch Covid-19 và văn bản của UBND thành phố Hải Phòng ngăn cản bên thuê thực hiện hợp đồng thuê tại CB PLAZA. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty H Đ, buộc Công ty Đ T giảm 30% giá thuê mặt bằng theo Hợp đồng thuê mặt bằng tính từ ngày 01/7/2020 đến ngày 06/5/2021 với số tiền là 2.712.001.500 đồng là phù hợp. Dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng đến việc kinh doanh được coi là sự kiện bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[12] Về yêu cầu Công ty Đ T phải trả cho Công ty H Đ số tiền dùng để thuê mặt bằng làm chỗ để xe tính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2019: Công ty H Đ đã cung cấp Hợp đồng thuê đất của ông Vũ Văn Tuyến, diện tích thuê 2.950 m^2, mục đích thuê đất để làm bãi đỗ xe ô tô. Tuy nhiên theo Hợp đồng thuê mặt bằng thì Công ty Đ T chỉ có nghĩa vụ cung cấp phần diện tích để xe máy ở đường Đà Nẵng cho phía Công ty H Đ. Diện tích này theo như Công ty Đ T trình bày chỉ khoảng hơn 600m^2, tương ứng khoảng ¼ diện tích mà Công ty H Đ thuê của ông Vũ Văn Tuyến. Việc không bàn giao được mặt bằng để xe ở đường Đà Nẵng của Công ty Đ T đã vi phạm quy định tại Điều 484 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, Công ty Đ T phải bồi thường cho Công ty H Đ số tiền Công ty H Đ phải thuê mặt bằng để xe tương ứng với diện tích phần mặt đường Đà Nẵng mà Công ty Đ T chưa bàn giao được cho Công ty H Đ (tính từ ngày 01-10-2017 đến ngày 31-12-2019), với số tiền được chấp nhận là 497.812.500 đồng.

[13] Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Đ T đã rút yêu cầu buộc Công ty H Đ phải nộp cho Công ty Đ T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng thuê mặt bằng nên Tòa cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu này của Công ty Đ T là đúng quy định của pháp luật.

[14] Điều 12 của Hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty Đ T và Công ty H Đ có thoả thuận: "Việc một trong hai bên không thực hiện, hay chậm thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thuê này sẽ không được coi là vi phạm các nghĩa vụ đó, hay là lý do để khiếu nại theo hợp đồng thuê này nếu việc không thực hiện hay chậm trễ đó là do những hoàn cảnh nằm ngoài khả năng kiểm soát của bên bị ảnh hưởng, bao gồm: can thiệp của các cơ quan chính phủ, thiên tai, chiến tranh, bạo loạn hoặc các quy định, quy tắc, mệnh lệnh, chỉ thị, quyết định có hiệu lực thi hành của cơ quan hành chính nhà nước hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến mặt bằng thuê làm cho các bên không thể thực hiện đúng các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Bên thực thi nghĩa vụ mà bị ảnh hưởng bởi trường hợp bất khả kháng này sẽ phải: Nhanh chóng gửi văn bản thông báo, cảnh báo về việc mình không thể thực hiện được nghĩa vụ theo hợp đồng thuê này do sự kiện bất khả kháng gây ra. Dùng mọi nỗ lực tốt nhất phòng tránh, hạn chế rủi ro của trường hợp bất khả kháng. Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng trong phạm vi có thể". Ngày 07/5/2021, Công ty H Đ đã thông báo đến Công ty Đ T bằng văn bản số 28/CV-DLHĐ về việc tạm dừng kinh doanh và thanh toán tiền thuê tại CB PLAZA; Văn bản số 47/CV-DLHĐ ngày 22/7/2021 về việc dịch Covid-19 và các văn bản của thành phố Hải Phòng ngăn cản việc bên thuê thực hiện hợp đồng thuê. Công ty H Đ được cho là đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp đồng về việc thông báo, cảnh báo để Công ty Đ T biết được Công ty H Đ không thể thực hiện được nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê do sự kiện bất khả kháng. Công ty H Đ đã nỗ lực và dùng mọi biện pháp hạn chế rủi ro nhưng dịch bệnh là khách quan và không thể lường trước được. Đến ngày 09/8/2021, Công ty H Đ đã gửi Văn bản số 55/CV-DLHĐ về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng. Việc Công ty H Đ chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng thuộc trường hợp bất khả kháng được quy định tại Điều 11, 12 của Hợp đồng thuê mặt bằng. Căn cứ khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 351, Điều 420 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 294, khoản 1 Điều 295 Luật Thương mại năm 2005, xác định khoảng thời gian từ ngày 07/5/2021 đến ngày 08/8/2021, việc Công ty H Đ không thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng thuê sẽ không được coi là vi phạm nghĩa vụ. Hợp đồng thuê mặt bằng được coi là chấm dứt kể từ ngày 09/8/2021. Công ty H Đ không phải trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh từ ngày 07/5/2021 đến ngày 08/8/2021 cho Công ty Đ T.

[15] Sau khi nhận được Văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng ngày 09/8/2021 từ phía Công ty H Đ, Công ty Đ T đã ban hành Văn bản số 83/TMĐT-BĐH ngày 10/8/2021, yêu cầu Công ty H Đ không di dời tài sản cho đến khi có Quyết định của Tòa án hoặc sự thống nhất của các bên. Tại Công văn số 69/CV-DLHĐ ngày 19/11/2021 thể hiện nội dung Công ty H Đ đã dừng việc di chuyển tài sản tại mặt bằng thuê, đồng thời lập vi bằng hiện trạng (Vi bằng lập ngày 14/08/2021) và yêu cầu Công ty Đ T phối hợp trong việc bàn giao nhưng Công ty Đ T không phối hợp. Công ty H Đ đã giao lại toàn bộ chìa khóa và trả lại mặt bằng cho Công ty Đ T.

[16] Từ những phân tích trên chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải thanh toán cho Công ty Đ T số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính đến ngày 06-5-2021 là 210.233.877 đồng, số tiền này được tính như sau:

3.719.882.877 đồng (số tiền thuê mặt bằng còn nợ của Quý IV năm 2020, Quý I và Quý II năm 2021 Công ty Đ T yêu cầu Công ty H Đ phải trả) - 886.275.000 x 2 (Số tiền thuê mặt bằng tháng 5, 6 năm 2021) - 1.861.177.500 (số tiền được giảm 30% của số tiền thuê mặt bằng từ ngày 01-10-2020 đến ngày 30- 4-2021) + 124.078.500 (số tiền thuê mặt bằng của 06 ngày tháng 5 năm 2021 đã được giảm 30%) = 210.233.877 đồng. Buộc Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T số tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê mặt bằng còn nợ tạm tính đến ngày 30-5-2022 là 456.104.299 đồng.

[17] Chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải di chuyển toàn bộ tài sản của Công ty H Đ (nếu có) ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng cho Công ty Đ T là phù hợp với quy định tại Điều 482 Bộ luật Dân sự năm 2015. Công ty H Đ phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty Đ T theo quy định tại Hợp đồng thuê mặt bằng tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi Công ty H Đ hoàn thành việc di chuyển tài sản của Công ty H Đ ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng lại cho Công ty Đ T, cụ thể số tiền thuê là 886.275.000 đồng/tháng tương ứng 29.542.500 đồng/ngày (đã bao gồm thuế VAT 10%). Trường hợp, Công ty Đ T cản trở Công ty H Đ di chuyển tài sản để bàn giao mặt bằng hoặc cố ý không nhận lại mặt bằng thì Công ty H Đ không phải thanh toán tiền thuê và Công ty Đ T phải bồi thường cho Công ty H Đ nếu Công ty H Đ bị thiệt hại.

[18] Do Công ty H Đ được giảm 30% giá thuê mặt bằng của Quý III năm 2020 (từ ngày 01-7-2020 đến hết ngày 30-9-2020) nên Công ty Đ T phải trả lại Công ty H Đ (vì số tiền này trước đó Công ty H Đ đã thanh toán 100% tiền thuê cho Công ty Đ T) là 797.647.500 đồng.

[19] Căn cứ Điều 378 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về chấm dứt nghĩa vụ do bù trừ nghĩa vụ, thì Công ty Đ T phải trả Công ty H Đ số tiền 629.121.824 đồng, số tiền này được tính như sau: 497.812.500 đồng (tiền thuê bãi để xe)+ 797.647.500 đồng (số tiền Công ty H Đ được giảm 30% giá thuê mặt bằng từ ngày 01-7-2020 đến ngày 30-9-2020 Công ty Đ T phải trả lại cho Công ty H Đ, do Công ty H Đ đã thanh toán xong số tiền này trong tiền thuê mặt bằng Quý III năm 2020) - 210.233.877 đồng (số tiền thuê mặt bằng còn nợ của Quý IV năm 2020, Quý I năm 2021 và tháng 4 năm 2021 Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T sau khi đã đối trừ đi tiền Công ty H Đ được giảm 30% giá thuê mặt bằng của giai đoạn này) - 456.104.299 đồng (số lãi phát sinh của số tiền thuê mặt bằng tính đến ngày 30-5-2022 Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T) = 629.121.824 đồng.

[20] Việc Công ty Đ T buộc Công ty H Đ phải bồi thường cho Công ty Đ T số tiền bằng 03 tháng tiền thuê mặt bằng do Công ty H Đ do đơn phương chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn số tiền 2.658.825.000 đồng là không có căn cứ. Vì Hợp đồng thuê mặt bằng chấm dứt thuộc trường hợp bất khả kháng. Vì vậy, bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải bồi thường cho Công ty Đ T vì đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trước hạn với số tiền 03 tháng tiền thuê là 2.658.825.000 đồng và bác yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền bồi thường do chấm dứt việc thực

hiện Hợp đồng thuê mặt bằng trước hạn tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi thanh toán hết số tiền nêu trên cho Công ty Đ T.

[21] Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, Công ty Đ T bổ sung yêu cầu về việc buộc Công ty H Đ phải thanh toán tiền điện tháng 12 năm 2021 cho Công ty Đ T, với số tiền 1.681.306 đồng. Xét thấy, Công ty H Đ đã gửi cho Công ty Đ T Văn bản số 66 ngày 13-10-2021; văn bản số 68 ngày 11-11-2021; văn bản số 73 ngày 03-12-2021 về việc bàn giao hiện trạng mặt bằng thuê, nhưng Công ty Đ T không nhận bàn giao. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của Công ty Đ T về việc buộc Công ty H Đ phải trả cho Công ty Đ T tiền điện tháng 12-2021 là 1.681.306 đồng.

[22] Cấp sơ thẩm nên rút kinh nghiệm khi tuyên bản án tại phần Quyết định: Việc tính toán nên để ở phần nhận định, trường hợp phần yêu cầu khởi kiện nào được chấp nhận thì không phải đối trừ phần không được chấp nhận.

- Về án phí kinh doanh thương mại:

[23] Án phí sơ thẩm:

[23.1] Công ty Giám định Đ phải chịu 3.000.000 đồng đối với yêu cầu tính lãi không được chấp nhận 14.093.151 đồng. Công ty Giám định Đ đã nộp số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0010060 ngày 29-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Công ty Giám định Đ còn phải nộp 1.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[23.2] Công ty Đ T phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 126.032.836 đồng (được tính như sau: 112.000.000 + 0,1% (80.000.000 + 497.812.500 + 13.230.812.806 + 766.056.486 + 2.658.825.000 + 1.681.306 +797.647.500 - 4.000.000.000) = 126.032.836 đồng). Công ty Đ T đã nộp 56.784.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: 0010276 ngày 19-7-2021, đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009523 ngày 19-11-2021 và 58.180.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số: 0009543 ngày 27-01-2022. Công ty Đ T còn phải nộp 10.768.836 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[23.3] Công ty H Đ phải nộp tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 115.424.249đồng (được tính như sau: 112.000.000 + 0,1% (5.264.473.500 + 1.493.437.500 + 210.233.877 + 456.104.299 - 4.000.000.000) =115.424.249 đồng). Công ty H Đ đã nộp 58.983.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0010182 ngày 07-4-2021. Công ty H Đ còn phải nộp 56.441.249 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[24] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 148, Điều 200, Điều 201, Điều 244, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 74, Điều 254, Điều 255, Điều 260, Điều 263, khoản 1 Điều 294, khoản 1 Điều 295, Điều 306 của Luật Thương mại năm 2005; căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 480, Điều 484 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 117, Điều 119, khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 351, Điều 378, Điều 420, Điều 482, Điều 513, Điều 515, Điều 517, Điều 519 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cụ thể:

1. Buộc Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T phải trả cho Công ty Cổ phần Giám định Đ - ACC Control số tiền 80.000.000 đồng phí dịch vụ giám định giá thuê mặt bằng kinh doanh theo Hợp đồng số 009/2020/HĐGĐTĐ-ACC/HĐ ngày 06-3-2020.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ về việc buộc Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T giảm 30% giá thuê mặt bằng toàn bộ tầng 4 tòa nhà CB PLAZA và một phần sảnh tầng hầm (G), địa chỉ tại Số 1 Lê Hồng Phong, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng có tổng diện tích thuê là 2.925 m^2 theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD-26/06/2012 ký ngày 26-6-2012 giữa Công ty Đ T và Công ty H Đ, mức giảm giá thuê mặt bằng được tính từ ngày 01-7-2020 đến ngày 06-5-2021, với số tiền là 2.712.001.500 đồng.

3. Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T phải trả lại Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ 797.647.500 đồng (giảm 30% giá thuê mặt bằng từ ngày 01-7-2020 đến ngày 06-5-2021 đã được trừ một phần trong số tiền thuê mặt bằng Công ty H Đ còn nợ của Quý IV năm 2020, Quý I năm 2021, tháng 4 năm 2021 và 06 ngày của tháng 5 năm 2021).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ về việc buộc Công TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T phải trả cho Công ty

Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ số tiền dùng để thuê mặt bằng làm chỗ để xe (tính từ ngày 01-10-2017 đến ngày 31-12-2019) số tiền là 497.812.500 đồng.

5. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng dịch vụ giám định về giá thuê mặt bằng phục vụ kinh doanh ở thành phố Hải Phòng số 009/2020/HĐGĐTĐ-ACC/HĐ ngày 06-3-2020 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Giám định Đ - ACC Control, Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T và Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ vô hiệu và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý nếu Hợp đồng nêu trên vô hiệu theo quy định của pháp luật.

6. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về yêu cầu Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải trả tiền điện tháng 12-2021 số tiền là 1.681.306 đồng

7. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về việc buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải nộp cho Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng.

8. Chấp nhận một phần yêu cầu Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về việc tuyên bố chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD ngày 26-6-2012 được ký kết giữa Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T và Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ. Nhưng thời hạn chấm dứt Hợp đồng kể từ ngày 09-8-2021. Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ không phải trả tiền thuê mặt bằng kinh doanh từ ngày 07-5-2021 đến ngày 08-8-2021 cho Công ty Đ T.

9. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về việc buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải thanh toán cho Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính đến ngày 06-5-2021 là 210.233.877 đồng.

10. Chấp nhận một phần yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về việc buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải trả cho Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T số tiền lãi phát sinh trên số tiền thuê mặt bằng còn nợ tính đến ngày 30-5-2022 là 456.104.299 đồng.

11. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về việc buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải bồi thường cho Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T vì đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trước hạn với số tiền 03 tháng tiền thuê là 2.658.825.000 đồng.

12. Bác yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T Đ T về việc buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền bồi thường do chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 69/HĐTMBKD/DLHD ngày 26-6-2012 trước hạn tính từ ngày 31-5-2022

cho đến khi thanh toán hết số tiền nêu trên cho Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T.

13. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về việc buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải di chuyển toàn bộ tài sản của Công ty H Đ (nếu có) ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng cho Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T.

14. Chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T về việc buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải tiếp tục trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T theo quy định tại Hợp đồng thuê mặt bằng tính từ ngày 31-5-2022 cho đến khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ hoàn thành việc di chuyển tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ ra khỏi khu vực thuê mặt bằng và bàn giao mặt bằng lại cho Công ty Đ T, cụ thể số tiền thuê là 886.275.000 đồng/tháng tương ứng 29.542.500 đồng/ngày (đã bao gồm thuế VAT 10%).

15. Trường hợp, Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T cản trở Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ di chuyển tài sản để bàn giao mặt bằng hoặc cố ý không nhận lại mặt bằng thì Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ không phải thanh toán tiền thuê và Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ nếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ bị thiệt hại.

16. Căn cứ Điều 378 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về chấm dứt nghĩa vụ do bù trừ nghĩa vụ giữa Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T và Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ (các khoản được chấp nhận từ mục 2 đến 12 phần quyết định) thì Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T phải trả Công ty H Đ số tiền 629.121.824 đồng.

17. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty Cổ phần Giám định Đ - ACC Control phải nộp 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 2.000.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010060 ngày 29-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Công ty Cổ phần Giám định Đ - ACC Control còn phải nộp 1.000.000 đồng.

+ Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T phải nộp 126.032.836 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 56.784.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010276 ngày 19-7-2021, 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009523 ngày 19-11-2021 và 58.180.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0009543 ngày

27-01-2022. Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T còn phải nộp 10.768.836 đồng.

+ Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ phải nộp 115.424.249 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 58.983.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010182 ngày 07/4/2021. Công ty Cổ phần Tập đoàn Du lịch H Đ còn phải nộp 56.441.249 đồng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T không phải nộp án phí phúc thẩm. Trả lại Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư phát triển Đ T Đ T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0009646 ngày 20-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng nhưng được giữ lại để đảm bảo thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HSVA, HCTP.

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

Vũ Thị Thu Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Lương Thị Hải Hà Nguyễn Văn Dương	**Vũ Thị Thu Hà**