

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 58/2026/DS-PT.

Ngày: 09/4/2026.

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: Ông Hoàng Chí Nguyễn.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thúy Linh và bà Phạm Thị Mai.

- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Lê Thị Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*

Bà Phạm Thị Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 09/4/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội;
Mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Kinh doanh thương mại phúc thẩm thụ lý
số 37/2026/KDTM-TLPT ngày 27-01-2026 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng thuê nhà”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 128/2025/KDTM-ST ngày 06-11-
2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 159/2026/QĐXX-PT ngày 12/3/2026
và Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2026/QĐ-PT ngày 26/3/2026 của Tòa án nhân
dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK .***

Địa chỉ Trụ sở: Số 31, ngõ 125 Nguyễn Ngọc V, phường T, quận C (***nay là
phường Y***), Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Lại Quốc H - Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền (*theo Giấy ủy quyền số 000115/2025 lập ngày 27/02/
2025 tại VPCC Lê Dung*): Ông Thiều Văn K ; CCCD số 0010990...0 do Cục Cảnh sát
QLHC về TTXH cấp ngày 11/12/2024; Địa chỉ liên hệ tại: Số 120 đường C, phường
H, Thành phố Hà Nội. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Đình Q - Luật
sư, Công ty luật TNHH Toàn Long (Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội). Có mặt.

- ***Bị đơn: Ông Đặng Xuân H***, sinh năm: 1960; CCCD số: 00106000... do Cục
cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/4/2021; Địa chỉ: số 71 P, phường P, quận Đống
Đ (***nay là phường K***), Thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Phương A - Luật sư, Công ty Luật TNHH A&H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Số 52 Nguyễn Chí T, phường L, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P .

Địa chỉ: Số 3, ngách 389/17/21 đường C , phường D , quận C (*nay là phường C*), Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang A - Giám đốc. Có mặt.

2. Viện Khoa học công nghệ y dược và sức khỏe c (MEDIST).

Địa chỉ: Số 71 P , phường Phương M, quận Đ (*nay là phường K*), Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T - Viện trưởng.

Đại diện theo ủy quyền (*theo Giấy ủy quyền số CC: 7307/2025 lập ngày 23/9/2025 tại VPCC Hai Bà Trưng*): Ông Lại Quốc H ; CCCD số 0010870... do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 27/8/2022; Địa chỉ: Phòng 1517 Tòa T3, Khu đô thị T.City, số 458 phố M., phường V., Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. CTCP Đào tạo thẩm mỹ quốc tế M (MIBA).

Địa chỉ: Số 71 Phương M , phường P , quận Đ (*nay là phường K*), Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Tuấn L - Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền (*theo Giấy ủy quyền số CC: 000117/2025 lập ngày 27/02/2025 tại VPCC Lê Dung*): Ông Lại Quốc H ; CCCD số 00108700... do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 27/8/2022; Địa chỉ: Phòng 1517 Tòa T3, Khu đô thị TCity, số 458 phố Minh K, phường V, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

4. CTCP Đầu tư và dịch vụ Y(HCIS).

Địa chỉ: Số 46 ngõ 325 K, phường Thanh L, quận H (*nay là phường V*), Thành phố Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Trà M - Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền (*theo giấy ủy quyền số CC: 1682/2026 lập ngày 25/3/2026 tại VPCC Hai Bà Trưng*): Ông Lại Quốc H ; CCCD số 001087001765 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 27/8/2022; Địa chỉ: Phòng 1517 Tòa T3, Khu đô thị T City, số 458 phố M , phường V , Thành phố Hà Nội. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung Bản án sơ thẩm và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung:

Các bên đương sự đều thống nhất xác nhận: Ngày 10/8/2022, Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK và ông Đặng Xuân H có ký Hợp đồng số 3007/2022/HĐTN/HMC-DXH. Hợp đồng (HĐ) có nội dung: Ông Đặng Xuân H

(*Bên cho thuê*) cho Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK thuê toàn bộ 07 tầng của căn nhà số 71 phố P, phường Phương M, quận Đ (***nay là phường K***), Thành phố Hà Nội.

Căn nhà thuê thuộc quyền sở hữu của ông Đặng Xuân H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DD198952 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 30/12/2021. Tổng diện tích sàn: 757m². Mục đích: Làm Văn phòng làm việc và cho thuê lại 1 phần hoặc toàn bộ diện tích đã thuê đối với Công ty trực thuộc của Công ty CP Dịch vụ y tế và Chăm sóc SK. Thời hạn thuê: 05 năm bắt đầu từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 01/10/2027; Giá thuê: 110.000.000đ/tháng. Trong HĐ các bên còn thỏa thuận điều chỉnh giá thuê; phương thức thanh toán; quyền và nghĩa vụ của các bên; phạt vi phạm HĐ và bồi thường thiệt hại, bất khả kháng.

Ngày 16/7/2024, Công ty CP Dịch vụ y tế và Chăm sóc SK có đơn khởi kiện ông Đặng Xuân H, với yêu cầu: Chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê địa điểm hoạt động kinh doanh số 3007/HĐTN/HMC-DXH lập ngày 10/8/2022 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK (Công ty Homicare) ký với ông Đặng Xuân H, với lý do: Địa điểm thuê tại địa chỉ: Số 71 P, phường Phương M, quận Đ, Thành phố Hà Nội không đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy nên không đủ điều kiện pháp lý để đáp ứng cấp phép kinh doanh.

1. Công ty CP Dịch vụ y tế và Chăm sóc SK trình bày:

Lý do chấm dứt và thanh lý hợp đồng trước thời hạn: Do toà nhà tại địa chỉ số 71 Phương M chưa có “*Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy*” dẫn đến Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK và các Công ty trực thuộc, gồm: (1) Viện KHCN Y dược và Sức khỏe Cộng đồng; (2) Viện đào tạo thẩm mỹ Quốc tế MEDIST; (3) Công ty Cổ phần đầu tư và Dịch vụ Y tế (HCIS) không đủ điều kiện để tiếp tục hoạt động trong 02 năm thuê, cụ thể:

- Ngày 28/02/2024, Sở lao động TBXH đã gửi công văn yêu cầu hậu kiểm các điều kiện đảm bảo để được cấp giấy chứng nhận đăng ký, đăng ký bổ sung hoạt động giáo dục nghề nghiệp trên địa bàn thành phố, yêu cầu chuẩn bị các nội dung liên quan: (i) Cơ sở vật chất 7 tầng của tòa nhà 71 Phương M, trong đó có yêu cầu về “*Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy*”; (ii) Trang thiết bị.

- Ngày 28/03/2024, Sở Y tế có phản hồi về việc đăng ký Phòng khám Chuyên khoa Da liễu: Địa điểm 71 Phương M không đủ điều kiện đăng ký mới phòng khám Chuyên khoa Da liễu vì không có “*Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy*”.

Sau khi có công văn của Sở lao động Thương binh và xã hội và Sở Y tế, Công ty đã có trao đổi với ông Đặng Xuân H, Công ty cũng đã phối hợp với Cơ quan chủ quản rà soát lại về hồ sơ và thực tế cơ sở vật chất. Về mặt hồ sơ đã được chấp nhận, nhưng về mặt thực tế, cơ sở không đủ điều kiện về Phòng cháy chữa cháy (không có “*Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy*”).

Đối với cơ sở kinh doanh cho thuê nhà cần đảm bảo đủ điều kiện PCCC theo Nghị định 136 về PCCC. Trong Hợp đồng cho thuê, ông Đặng Xuân H ký sẽ đảm bảo đầy đủ điều kiện để bên thuê đủ điều kiện kinh doanh. Nhưng hiện ông H chưa cung cấp “Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy” và thực tế chưa có đầy đủ trang thiết bị PCCC tại 71 Phương M theo Luật kinh doanh nên không thể tiếp tục kinh doanh. Công ty sẽ trao đổi để chấm dứt Hợp đồng kinh doanh.

Công ty đã trao đổi với ông Đặng Xuân H từ tháng 6/2023 đến nay về việc PCCC, nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện, thông qua các Biên bản làm việc (Có biên bản kèm theo) nhưng ông H chưa thực hiện.

Vì những lý do đã nêu trên, Công ty không đủ điều kiện hoạt động theo đúng quy định của Nhà nước và gây thiệt hại về kinh tế rất lớn đối với Công ty. Vì vậy, Công ty yêu cầu chấm dứt và thanh lý Hợp đồng số 3007/2022/HĐTN/HMC-DXH ký ngày 10/08/2022 giữa Công ty Homicare và Ông Đặng Xuân H.

Các công ty trực thuộc Công ty chúng tôi đều hoạt động về lĩnh vực y tế, giáo dục đào tạo và đều là các công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh có điều kiện. Do đó, việc đăng ký và hoạt động đều phải xin giấy phép con; chịu sự thẩm định và kiểm tra định kỳ hằng năm đối với tất cả các hạng mục thuộc hồ sơ đăng ký. Giấy phép đảm bảo về Phòng cháy chữa cháy và cơ sở vật chất là điều kiện bắt buộc phải hoàn thiện và đảm bảo đầy đủ khi đưa cơ sở vào hoạt động.

Căn cứ biên bản họp thống nhất về việc hoàn thiện phòng cháy chữa cháy và hoàn thiện hồ sơ toà nhà 71 Phương M ngày 20/02/2024, thể hiện: Công ty chúng tôi đã thông báo và yêu cầu cụ thể về các giấy tờ ông Đặng Xuân H cam kết hoàn thiện về hồ sơ pháp lý cũng như có “Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy”/“Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy” của toà nhà tại địa chỉ 71 Phương M và cung cấp cho Công ty Homicare nhưng đến thời điểm hiện tại đều không đáp ứng được.

Theo khoản 7.3 Điều 7 của hợp đồng: “Trong trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng này mà không phải trường hợp theo Điều 10.2 và 10.3, Bên A phải hoàn trả cho Bên B tiền cọc đồng thời chịu phạt cho Bên B số tiền tương ứng với 02 (hai) tháng tiền thuê nhà tính tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng.”.

Theo mục * Điều 7 của hợp đồng: “Trong thời gian cho thuê nếu Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng thì sẽ phải bồi thường cho Bên B chi phí cải tạo mặt bằng bao gồm toàn bộ nhưng không giới hạn tiền cải tạo, sửa chữa, biến bản, chi phí sửa chữa/xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của Bên B. Các chi phí cải tạo mặt bằng sẽ được tính khấu hao theo từng năm theo quy định của pháp luật (20%/năm trong 05 năm).”

Theo khoản 9.4 Điều 9 của hợp đồng: “Bên nào đã ký Hợp đồng mà không thực hiện hoặc vi phạm các nghĩa vụ trong Hợp đồng dẫn đến thiệt hại cho Bên kia thì phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên kia phải chịu.”

Theo khoản 10.2 Điều 10 của hợp đồng: “*Một Bên vi phạm hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này, đã được Bên kia thông báo bằng văn bản và gia hạn một khoảng thời gian hợp lý để đảm bảo rằng bên vi phạm có thể thực hiện nghĩa vụ, khắc phục hậu quả trên thực tế, nhưng quá thời gian này bên vi phạm vẫn không thực hiện nghĩa vụ, không khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm gây ra.*”

Tình trạng chủ nhà không hợp tác/không tham gia cuộc họp/không chịu ký giấy tờ xong mới đến phần do không thỏa thuận được và lỗi ở bên cho thuê nên buộc phải chấm dứt và thanh lý hợp đồng trước thời hạn.

Công ty Homicare đã tổ chức rất nhiều các buổi họp từ tháng 6/2023 đến nay nhưng ông Đặng Xuân H chỉ tham gia họp, hứa hẹn bằng lời nói nhưng không có bất kỳ hành động nào thể hiện thiện chí và thể hiện việc triển khai, hoàn thiện các hạng mục liên quan đến PCCC. Gần đây nhất là từ ngày 07/5/2024, ông Đặng Xuân H có tham gia họp nhưng từ chối ký các biên bản họp (05 lần) vào các ngày 07/5/2024; 08/5/2024; 09/5/2024; 14/5/2024 và ngày 20/6/2024 về việc Chấm dứt, thanh lý Hợp đồng thuê nhà tại địa điểm 71 Phương Mai, phường Phương Mai, quận Đống Đa (nay là phường K), Thành phố Hà Nội. Các buổi họp này đều có sự tham gia chứng kiến của các cá nhân liên quan, cụ thể: Buổi họp ngày 14/5/2024 có sự chứng kiến của tổ trưởng tổ dân phố nhưng ông Đặng Xuân H cũng không ký và không hợp tác làm việc; Buổi họp ngày 20/6/2024 về vấn đề thanh lý hợp đồng và di chuyển đồ ra khỏi toà nhà 71 Phương M thì ông Đặng Xuân H cũng bỏ dở giữa chừng và không ký giấy tờ. Ngoài ra, chúng tôi có gửi công văn vào ngày 15/7/2024 yêu cầu ông Đặng Xuân H tham gia họp nhưng cũng không được phản hồi.

Do ông Đặng Xuân H không thực hiện đúng các điều khoản Hợp đồng cho thuê nhà đã ký giữa Công ty chúng tôi và ông Đặng Xuân H mà cụ thể là không đảm bảo thực hiện các quy định về phòng cháy, chữa cháy; chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu ông Đặng Xuân H thực hiện nhưng ông Đặng Xuân H vẫn cố tình không làm. Hậu quả là gây thiệt hại rất lớn về mặt kinh tế cho Công ty chúng tôi (phải bỏ số tiền lớn đầu tư vào Tòa nhà, phải chi số tiền lớn để quảng cáo cho các hoạt động của Công ty và các Công ty con trực thuộc, phải trả tiền thuê nhà 19 tháng, mỗi tháng 110.000.000 đồng (từ tháng 10/2022 đến tháng 9/2023) và 120.000.000 đồng (từ tháng 10/2023 đến tháng 04/2024) nhưng không hoạt động được, vì chưa có giấy phép về phòng cháy chữa cháy theo quy định của Nhà nước.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1). Thanh lý hợp đồng: Chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê địa điểm hoạt động kinh doanh số 3007/HĐTN/HMC-DXH ký ngày 10/8/2022 giữa CTCP Dịch Vụ Y Tế Và Chăm Sóc S - Homicare ký với ông Đặng Xuân H do địa điểm không đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy và cơ sở vật chất không đủ điều kiện pháp lý

để đáp ứng kinh doanh tại toà nhà Số 71 P, phường Phương M, quận Đ (nay là phường K), Hà Nội.

(2). Bồi thường và đền bù thiệt hại tạm tính: yêu cầu ông Đặng Xuân H bồi thường thiệt hại trị giá tạm tính khoảng 1.500.000.000 đồng các hạng mục đã đầu tư mà không mang đi được cũng như đền bù tiền đặt cọc nhà.

(3). Bảo vệ quyền lợi và tài sản của công ty hiện đang được lắp đặt và bảo quản tại nhà 71 Phương M (đã có niêm phong của công ty).

Thực tế, ông Đặng Xuân H có công văn yêu cầu Công ty chuyển đồ ra khỏi 71 Phương M nếu không ông H sẽ tự chuyển đồ ra khỏi toà nhà 71 Phương M và HMC phải tự chịu chi phí là trái với khoản 9.5 Điều 9 của hợp đồng: *“Hai Bên cam kết thực hiện đầy đủ các điều khoản đã nêu trong Hợp đồng. Nếu có xảy ra tranh chấp hoặc một trong Hai Bên vi phạm Hợp đồng thì Hai Bên sẽ tổ chức gặp gỡ để bàn bạc giải quyết trên cơ sở tôn trọng lẫn nhau và cùng có lợi.*

Trường hợp Hai Bên không tự giải quyết được bằng thương lượng thì sẽ đưa ra giải quyết tại cơ quan Tòa án có thẩm quyền”.

Việc ông Đặng Xuân H yêu cầu chúng tôi chuyển đồ đi khi chưa hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng số 3007/HĐTN/HMC-DXH ký ngày 10/08/2022; trong khi công ty HMC cũng đã có yêu cầu giữ nguyên hiện trạng và xử lý theo đúng quy định pháp luật là ông H đang vi phạm hợp đồng.

Nay, sau khi kiểm tra, đánh giá lại toàn bộ thiệt hại do phía ông Đặng Xuân H không tuân thủ Hợp đồng đã ký nêu trên gây ra, Công ty đề nghị quý Tòa giải quyết thêm các yêu cầu dưới đây, ngoài 03 yêu cầu khởi kiện trước, gồm:

(1). Buộc ông H hoàn trả lại cho Công ty chúng tôi số tiền đặt cọc thuê nhà là 110.000.000 đồng trả lại 2/3 số tiền thuê nhà trong thời gian từ tháng 10/2022 đến tháng 4/2024 tổng số tiền đã thanh toán là: 2.010.000.000 đồng giá: 1.340.000.000 đồng mà Công ty chúng tôi đã trả cho ông H nhưng không kinh doanh được, chỉ sử dụng một phần diện tích không đáng kể để làm văn phòng;

(2). Buộc ông H bồi thường thiệt hại cho Công ty chúng tôi do Công ty đã bỏ tiền thuê quảng cáo về hoạt động kinh doanh tại địa điểm, với số tiền như sau:

- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ Y TẾ (HCIS): 94.606.960 đồng.
- CÔNG TY CP ĐÀO TẠO THẨM MỸ QUỐC TẾ MEDIST (MIBA): 36.111.690 đồng.
- VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ Y DƯỢC VÀ SỨC KHỎE C (MEDIST): 378.290.055 đồng.

Tổng cộng số tiền thuê chi phí quảng cáo là: **509.008.705 đồng.**

2. Bị đơn là ông Đặng Xuân H trình bày quan điểm:

Về yêu cầu chấm dứt và thanh lý Hợp đồng thuê nhà của phía nguyên đơn, ông H đề nghị Tòa án xem xét tổng thể vụ án, diễn biến vụ việc và dựa theo các quy định pháp luật để giải quyết.

Tại Hợp đồng thuê nhà số 3007/2022/HĐTN/HMC-DXH được ký ngày 10/8/2022, giữa tôi và Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK , các Bên thỏa thuận: *“Bên B (Công ty) có nghĩa vụ hoàn trả lại đầy đủ diện tích nhà cho Bên A (tôi) như bàn giao đúng thời hạn (ngoại trừ hao mòn tự nhiên và những cải tạo sửa chữa bên B đã thực hiện) khi kết thúc Hợp đồng và được nhận lại tất cả các trang thiết bị mà bên B đã đầu tư và lắp đặt”*. Như vậy, theo thỏa thuận nêu trên, Công ty có quyền và nghĩa vụ được nhận lại tất cả các trang thiết bị mà Công ty đã đầu tư và lắp đặt tại nhà của tôi khi không còn nhu cầu thuê nhà của tôi, tôi không có nghĩa vụ tiếp nhận, sử dụng lại/thanh toán giá trị còn lại của các trang thiết bị, đồ đạc Công ty lắp đặt tại nhà của tôi.

Thực tế, hiện nay tôi không có nhu cầu sử dụng các tài sản này của Công ty do đó nhiều lần tôi có Văn bản yêu cầu Công ty di chuyển toàn bộ các tài sản ra khỏi nhà tôi, để tôi lấy lại mặt bằng thực hiện các quyền của chủ sở hữu, sử dụng đối với ngôi nhà của mình, nhưng Công ty không phối hợp giải quyết như tại Thông báo ngày 12/7/2024. Đặc biệt, ngày 06/8/2024, khi Tòa án đến nhà của tôi để tiến hành xem xét, thẩm định tôi đã cho thợ tháo, dỡ các trang thiết bị Công ty lắp đặt tại nhà của tôi và yêu cầu Công ty nhận bàn giao nhưng Công ty cố tình không nhận bàn giao.

Thứ hai, trong Hợp đồng và các quy định pháp luật có liên quan không có nội dung, thỏa thuận, quy định về việc tôi có nghĩa vụ bồi thường, đền bù cho Công ty các khoản tiền liên quan đến việc Công ty không “tự nguyện” di chuyển các đồ đạc, tài sản của mình ra khỏi nhà tôi. Tôi khẳng định, liên quan đến vấn đề này, Công ty đang là người có lỗi dẫn đến việc tôi không khai thác, sử dụng được công năng của căn nhà.

Thứ ba, thực tế hiện nay, giữa tôi và Công ty chưa thỏa thuận hoặc cùng đưa ra ý kiến về việc một trong 2 Bên cùng đưa ra ý kiến đơn phương chấm dứt Hợp đồng nên tôi không có nghĩa vụ phải chịu 1 khoản tiền phạt tương ứng với 02 tháng tiền đặt cọc thuê nhà với số tiền là 240.000.000 đồng như nguyên đơn đang đề nghị Tòa án giải quyết. Nguyên đơn căn cứ, viện dẫn và áp dụng quy định tại khoản 7.3 và 7.6 Hợp đồng thuê nhà số 3007/2022/HĐTN/HMC-DXH được ký ngày 10/8/2022 không phù hợp với quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của tôi trong vụ việc.

Thứ tư, tài liệu Công ty cung cấp cho Tòa án là các bản phô tô không có giá trị pháp lý là chứng cứ. Do vậy, để làm rõ đây có phải là các tài sản của Công ty hay không? Giá trị các tài sản được xác định là bao nhiêu, Công ty và/hoặc Tòa án cần yêu cầu Công ty cung cấp Báo cáo tài chính của Công ty trong các năm 2022, 2023, và báo cáo tài chính Quý I, II, III của năm 2024.

Thứ năm, một số hạng mục Công ty yêu cầu tôi phải đền bù, thanh toán không có căn cứ như chi phí chuyển đổi tên trên Hóa đơn tiền điện từ tên tôi sang tên Công ty. Cụ thể, số tiền theo Phiếu chi mà Công ty đã chi cho người có tên Chu Thị Hải

Yến (ngày 01/2/2023) là 3.000.000 đồng nhưng Công ty yêu cầu tôi thanh toán với số tiền là 6.000.000 đồng. Đồng thời, nếu là chi phí chuyển đổi tên trên Hóa đơn tiền điện do Cơ quan điện lực Đồng Đa thu, Công ty điện lực sẽ phải viết phiếu thu cho người nộp tiền, không thể có việc Công ty điện lực thu tiền mà không có phiếu thu, bởi đây là các chứng từ để hạch toán tài chính, kế toán của mỗi đơn vị. Do đó, tôi không chấp nhận bồi thường, hỗ trợ cho Công ty khoản tiền này.

Thứ sáu, về căn cứ tính giá trị còn lại của các trang thiết bị, tài sản của Công ty đã lắp đặt tại nhà của tôi. Cụ thể:

Theo hóa đơn các đơn vị bán và lắp đặt các trang thiết bị, đồ đạc tại nhà của tôi cho các Công ty giá trị các trang thiết bị, tài sản, đồ đạc là giá trị tổng, các hóa đơn không phân chia cụ thể giá trị từng trang thiết bị, đồ đạc.

Thứ bảy, về chủ thể có quyền yêu cầu bồi thường và đền bù các thiệt hại đối với tài sản (nếu có);

Thực tế, theo các Hóa đơn do Công ty xuất trình tại Tòa án thể hiện các Công ty đã bán và lắp đặt các trang thiết bị, đồ đạc tại Tòa nhà số 71 Phương M và xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho 02 chủ thể bao gồm: Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK (mã số thuế 0107811931) và Viện Khoa học công nghệ y dược và sức khỏe c (mã số thuế 0110089642). Trong đó, số tiền Công ty đã đầu tư là 1.454.005.930 đồng; Viện đầu tư là 366.953.732 đồng;

Nhưng cho đến thời điểm hiện tại, giữa Viện Khoa học công nghệ y dược và sức khỏe c chưa có Văn bản ủy quyền cho Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK tham gia tố tụng, trình bày các vấn đề pháp lý, đưa ra các yêu cầu khởi kiện đối với tôi. Nhưng, Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK khởi kiện yêu cầu tôi phải đền bù, bồi thường thiệt hại với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng là không phù hợp với quy định pháp luật, vi phạm quyền định đoạt của Viện Khoa học công nghệ y dược và sức khỏe c trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc bảo vệ quyền lợi và tài sản của Công ty hiện đang được lắp đặt và bảo quản tại nhà số 71 Phương Mai. Thực tế và quy định pháp luật không có căn cứ để xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Bởi, cho đến thời điểm hiện tại, tôi không thực hiện hành vi xâm phạm quyền sở hữu, sử dụng đối với các tài sản Công ty đang để tại nhà của tôi và theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không có thẩm quyền về việc này.

Từ những nội dung trình bày nêu trên, tôi kính đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tôi yêu cầu phản tố với nguyên đơn như sau:

(1). Yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK thanh toán cho tôi tiền thuê nhà mà Công ty đang nợ tôi tạm tính từ ngày 15/3/2024 đến ngày 31/12/2024 với tổng số tiền là 1.176.000.000 đồng và số tiền lãi chậm trả phát sinh là 222.130.324

đồng, tổng số tiền Công ty phải thanh toán cho tôi tạm tính đến ngày 31/12/2024 là 1.399.130.324 đồng. Tôi tiếp tục bảo lưu quyền yêu cầu thanh toán tiền thuê nhà và lãi chậm trả tới ngày Tòa án ban hành bản án giải quyết vụ việc;

(2). Buộc Công ty phải thanh toán thêm tiền thuê kho từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/08/2025 là 240.000.000 đồng (tương ứng 30 triệu đồng/tháng) và số tiền lãi chậm trả phát sinh là 28.634.350 đồng. Tổng số tiền thuê kho tạm tính đến ngày 31/08/2025 là 268.634.350 đồng. Tôi tiếp tục bảo lưu quyền yêu cầu thanh toán tiền thuê kho cho đến ngày Tòa án ban hành bản án giải quyết vụ việc.

(3). Buộc Công ty phải thanh toán tiền thuê nhà 71 Phương M và phát sinh lãi đến ngày 31/08/2025 là 1.808.800.123 đồng.

(4). Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK di chuyển tất cả những tài sản, đồ đạc của Công ty đang để tại nhà của tôi có địa chỉ tại số 71 phố Phương Mai, phường Phương Mai, Đống Đa (nay là phường K), Hà Nội.

(5). Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK bàn giao toàn bộ hóa đơn, chứng từ, giấy chứng nhận xuất xứ hàng hóa, giấy kiểm định chất lượng (CO&CQ) của toàn bộ điều hòa, cửa chống cháy, chìa khóa hệ thống các cửa và các linh kiện Phòng Cháy Chữa Cháy (PCCC (có danh sách đính kèm) cho tôi, nếu mất mát, hư hỏng dẫn đến việc tôi không thể sử dụng được các tài sản, đồ đạc thì Công ty phải có trách nhiệm bồi thường cho tôi theo giá thị trường.

(6). Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK thực hiện thủ tục chuyển tên chủ thẻ mua điện với Công ty Điện lực Đống Đa (nay đổi là Hoàn Kiếm) tại số nhà 71 phố Phương Mai, quận Đống Đa (nay là phường K), thành phố Hà Nội sang tên tôi;

Tôi có yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P như sau:

(1). Buộc Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P hoàn trả lại cho tôi số tiền 150.000.000 đồng;

(2). Buộc Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho tôi với số tiền tạm tính từ ngày 01/7/2024 đến ngày 30/9/2024 là 360.000.000 đồng (thiệt hại từ việc tôi không cho người khác thuê nhà); Tôi tiếp tục bảo lưu quyền tính thiệt hại đến ngày Công ty dịch vụ y tế hoàn trả tôi mặt bằng tại số nhà 71 Phương M và tiền nợ lãi phát sinh đến thời điểm Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P thực hiện xong vụ bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng cho tôi.

Đối với, yêu cầu độc lập của Công ty Hoàng Phú, tôi có ý kiến như sau:

Căn cứ tại Điều 3 Hợp đồng kinh tế ngày 03/10/2023 về việc tôi thuê Công ty Hoàng Phú thực hiện dịch vụ: “*Tư vấn thiết kế và thẩm duyệt bản vẽ Phòng cháy, chữa cháy, cung cấp lắp đặt mới hệ thống Phòng cháy, chữa cháy và phối hợp làm hồ sơ nghiệm thu với Cơ quan quản lý nhà nước về Phòng cháy chữa cháy đối với*

công trình Tòa nhà Văn phòng Số 71 P, phường Phương M, quận Đ , thành phố Hà Nội" đã thoả thuận về tiến độ thực hiện công việc như sau:

- Tiến độ thực hiện việc tư vấn, thiết kế, hoàn thiện hồ sơ để chuẩn bị cho việc nộp thẩm duyệt PCCC là 07 ngày kể từ ngày Công ty Hoàng phú nhận được các tài liệu cần thiết từ tôi gửi;

- Tiến độ nộp hồ sơ, giải trình làm việc với cơ quan PCCC và ra được giấy thẩm duyệt PCCC là 30 ngày (không kể ngày nghỉ lễ và thời gian chỉnh sửa hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan Công an PCCC)

- Tiến độ thi công tại công trường: Tiến độ thực hiện toàn bộ nội dung công việc trong thời hạn 45 ngày (cả ngày nghỉ) kể từ thời điểm Công ty Hoàng Phú nhất hàn vào một bằng

- Tiến độ hoàn thiện hồ sơ mời nghiệm thu, ra giấy nghiệm thu PCCC thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Công ty Hoàng Phú thi công xong và chạy thử toàn bộ hệ thống đảm bảo, được tôi xác nhận,

Theo đó, Công ty Hoàng Phú phải hoàn tất cả các hạng mục công việc theo như Hợp đồng ngày 3/10/2023 trong thời hạn 112 ngày, nhưng Công ty Hoàng Phú vi phạm nghĩa vụ, quá trình thực hiện Hợp đồng không đảm bảo chất lượng, yêu cầu công việc, phương án thiết kế phương án PCCC không đảm bảo, không đáp ứng các điều kiện về kỹ thuật, không được Cơ quan có thẩm quyền chấp nhận (đã 02 lần nộp hồ sơ xin thẩm duyệt PCCC, mỗi lần cách nhau 06 tháng) dẫn tới việc Công ty y tế đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê Tòa nhà 71 Phương M .

Mặc dù Công ty y tế đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê Tòa nhà 71 Phương M , nhưng Công ty y tế vẫn để một số tài sản của Công ty tại Tòa nhà 71 Phương M làm tôi không thể cho chủ thể khác thuê nhà, khai thác các quyền của chủ sở hữu đối với tài sản của mình. Hay nói cách khác, Công ty Hoàng Phú năng lực thiết kế, thi công yếu kém không đáp ứng các yêu cầu của Chủ đầu tư dẫn đến việc Tòa nhà không có Giấy chứng nhận đảm bảo an toàn PCCC và là nguyên nhân dẫn đến việc đơn vị thuê nhà của tôi đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà. Vì vậy, tôi buộc phải chấm dứt Hợp đồng với Công ty Hoàng Phú để tiếp tục thiết kế và lắp đặt hệ thống PCCC tại Toà nhà 71 Phương M để đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

Do đó, việc Công ty Hoàng Phú có yêu cầu tôi bồi thường 8% giá trị Hợp đồng là không đúng theo thoả thuận trong Hợp đồng và theo thực tế. Chính vì vậy, tôi không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Hoàng Phú đối với tôi.

3. Đại diện cho 03 chủ thể có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Đề nghị Tòa án xem xét chấp thuận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, đồng thời không đồng ý với yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và yêu cầu bổ sung của bị đơn.

4. Đại diện của Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P trình bày:

Tôi xác nhận có đại diện cho Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P , ký hợp đồng kinh tế với cá nhân ông Đặng Xuân H về việc: “*Tư vấn, thiết kế, thẩm duyệt, cung cấp lắp đặt hệ thống PCCC, nghiệm thu*” cho cơ sở của ông Hồi. Tuy nhiên công việc vẫn đang thực hiện dở dang và đến nay ông H có đơn khởi kiện công ty chúng tôi, yêu cầu công ty hoàn trả lại số tiền tạm ứng cũng như bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, thì tôi xin có ý kiến như sau:

- Về việc trả lại số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) thì tôi không đồng ý, với lý do:

1. Chúng tôi đã thực hiện công việc tư vấn, thiết kế bản vẽ thi công hạng mục PCCC, hoàn thiện hồ sơ thẩm duyệt theo đúng hợp đồng, tương ứng số tiền 30.000.000 đồng như trong phụ lục hợp đồng.

2. Chúng tôi đã thực hiện việc thẩm duyệt PCCC như trong hợp đồng là: lập hồ sơ, in ấn hồ sơ, ký nộp hồ sơ cho ông Hồi, đi lại gặp gỡ cán bộ Phòng cháy chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC Công an TP Hà Nội để tham vấn, giải trình, thuyết minh, chỉnh sửa hồ sơ bản vẽ theo đúng yêu cầu. Phần việc tương ứng giá trị 80.000.000 đồng như phụ lục hợp đồng.

3. Ngoài công việc được thực hiện theo hợp đồng thì chúng tôi còn làm thêm phần việc mà ông H giao thêm là: thiết kế, chỉnh sửa bản vẽ kiến trúc không có trong phụ lục hợp đồng, do bên ông H cung cấp bản vẽ chưa đảm bảo theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn về thiết kế, chúng tôi nhiều lần hướng dẫn nhưng bên ông H không thực hiện được. Sau đó ông H có nhờ bên Công ty Hoàng Phú thiết kế, chỉnh sửa hoặc thuê đơn vị nào đó có thể làm luôn cho bên ông Hồi. Phần công việc này tương ứng với giá trị 70.000.000 đồng.

Vì vậy tổng chi phí Công ty Hoàng Phú chúng tôi đã thực hiện khối lượng công việc cho bên ông H tương đương với giá trị là 180.000.000 đồng. Chiếu theo số tiền ông H đã chuyển khoản cho Công ty thì ông H còn thiếu Công ty chúng tôi số tiền 30.000.000 đồng. Tôi không yêu cầu ông H thanh toán đối với khối lượng công việc tăng thêm này.

- Về việc ông H yêu cầu bồi thường số tiền 360.000.000 đồng với lý do là việc không cho được người khác thuê nhà. Chúng tôi cũng không chấp nhận yêu cầu này, lý do: Công ty Hoàng Phú không nhận được đủ số tiền tạm ứng theo hợp đồng từ ông H để triển khai hợp đồng theo đúng quy định và ông H không hợp tác cung cấp đầy đủ hồ sơ bản vẽ thiết kế kiến trúc cũng như phối hợp chỉnh sửa bản vẽ, do đó công việc không thể tiếp tục triển khai. Mặt khác, việc ông H cho đơn vị khác thuê nhà không nằm trong thoả thuận giữa ông H và Công ty Hoàng Phú. Trong quá trình hợp tác với ông H thì cũng nhiều lần ông H thay đổi phương án, thay đổi công năng và yêu cầu chúng tôi thiết kế theo điều chỉnh của ông Hồi, do đó công việc gặp nhiều bất lợi và không thể thống nhất. Cho đến nay ông H đã nhiều lần vi phạm hợp đồng, đặc biệt là không thương thảo,

phản hồi với bên Công ty chúng tôi mà đơn phương chấm dứt hợp đồng không có lý do chính đáng. Vì vậy theo điều 8 của Hợp đồng thì ông H phải bồi thường số tiền tương ứng với 8% giá trị của Hợp đồng.

Tôi đề nghị ông H bồi thường theo Điều 8.3 Hợp đồng do vi phạm hợp đồng tương ứng với 8% giá trị hợp đồng x 1.038.000.000 đồng = 83.040.000 đồng.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 128/2025/KDTM-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội quyết định:

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK đối với ông Đặng Xuân H về việc “*Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng thuê địa điểm hoạt động kinh doanh số 3007/HĐTN/HMC-DXH ký ngày 10/8/2022 giữa Công ty CP Dịch vụ y tế và Chăm sóc SK - Homicare ký với ông Đặng Xuân H*”.

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê địa điểm hoạt động kinh doanh số 3007/HĐTN/HMC-DXH ký ngày 10/8/2022 giữa Công ty CP Dịch vụ y tế và Chăm sóc SK - Homicare ký với ông Đặng Xuân H tại toà nhà số 71, phố Phương Mai, phường Phương Mai, quận Đống Đa (*nay là phường K*), Thành phố Hà Nội.

3. Buộc ông H phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK số tiền các hạng mục đã đầu tư lắp đặt trang thiết bị tại nhà số 71, phố Phương Mai, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội (*nay là phường K*, Hà Nội) **1.282.717.500 đồng.**

4. Buộc ông H hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK số tiền đặt cọc thuê nhà là **110.000.000 đồng.**

5. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân H. Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK phải thanh toán trả ông H tiền thuê nhà tính từ 15/3/2024 đến hết tháng 7/2024 là **540.000.000 đồng.**

Sau khi đối trừ thì ông H còn phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK **852.717.500 đồng.**

6. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK về việc: Yêu cầu ông H thanh toán trả 2/3 số tiền thuê nhà (**1.340.000.000 đồng**) trong thời gian từ tháng 10/2022 đến tháng 4/2024.

7. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK về việc buộc ông H bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK **509.008.705 đồng** tiền thuê quảng cáo.

8. Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK có trách nhiệm bàn giao đầy đủ cho ông Đặng Xuân H toàn bộ hóa đơn, chứng từ, giấy chứng nhận xuất xứ hàng hóa, giấy chứng nhận kiểm định chất lượng (CO&CQ) của toàn bộ hệ thống điều hòa, cửa chống cháy, chìa khóa hệ thống các cửa, các linh kiện và thiết bị thuộc hệ thống phòng cháy chữa cháy.

9. Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK có trách nhiệm phối hợp và thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển tên chủ thẻ hợp đồng mua điện tại địa chỉ số 71 phố P, phường Phương M, quận Đ (nay là phường K), thành phố Hà Nội từ tên Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK sang tên ông Đặng Xuân H theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Công ty Điện lực Hoàn Kiếm.

10. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Xuân H đối với Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P về việc đòi lại toàn bộ số tiền 150.000.000 đồng đã tạm ứng theo Hợp đồng kinh tế ký ngày 03/10/2023 giữa Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P và ông Đặng Xuân H về việc "*tư vấn, thiết kế, thẩm duyệt, cung cấp lắp đặt hệ thống PCCC, nghiệm thu*" cho nhà 71 Phương Mai.

11. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P về việc yêu cầu ông H bồi thường do vi phạm hợp đồng tương ứng với 8% giá trị hợp đồng (83.040.000 đồng).

12. Đình chỉ 1 phần yêu cầu của ông H đối với yêu cầu về việc buộc Công ty Hoàng Phú bồi thường số tiền 360.000.000 đồng.

- Bác các yêu cầu khác của đương sự.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Ngày 19/11/2025, nguyên đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm; ngày 10/11/2025, bị đơn là ông Đặng Xuân H làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** *Tại Tòa án cấp phúc thẩm:***

- Nguyên đơn trình bày quan điểm: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể: (1) Yêu cầu bị đơn trả lại 2/3 số tiền đã thanh toán do nhà thuê chỉ sử dụng được một phần làm văn phòng với số tiền: 1.340.000.000đ; (2) yêu cầu bị đơn trả tiền thuê quảng cáo: 509.008.705đ; chỉ đồng ý thanh toán tiền thuê nhà từ 15/3 đến hết tháng 4/2024 (không đồng ý thanh toán đến hết tháng 7/2024).

- Bị đơn trình bày quan điểm: Giữ nguyên yêu cầu phản tố và xác định kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cụ thể: (1) Không đồng ý với các nội dung Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó buộc ông H phải thanh toán trả nguyên đơn giá trị các hạng mục đã đầu tư lắp đặt trang thiết bị tại nhà 71 Phương M số tiền 1.282.717.500đ và 110.000.000đ tiền đặt cọc; (2) đồng ý việc Tòa án sơ thẩm giải quyết các yêu cầu phản tố của ông H đối với nguyên đơn; (3) Không đồng ý với các nội dung Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty Hoàng Phú; (4) yêu cầu chấp nhận các yêu cầu phản tố khác của ông H đối với nguyên đơn mà chưa được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận (tiền thuê nhà từ tháng 8/2024 đến hết tháng 12/2024 + tiền lãi phát sinh; tiền thuê kho chứa thiết bị của phía

nguyên đơn 08 tháng với số tiền: 240.000.000đ + lãi phát sinh ...).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Các đương sự làm đơn kháng cáo trong thời hạn; nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn và bị đơn thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ.

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án; quyền và nghĩa vụ của các đương sự được đảm bảo thực hiện trước và tại phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử: Bác toàn bộ kháng cáo của các đương sự; Y án sơ thẩm; về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn có kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm; bị đơn được miễn án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng sơ thẩm: Rút kinh nghiệm với cấp sơ thẩm trong việc xác định tranh chấp dân sự và tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định của BLTTDS.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có tại hồ sơ được thẩm tra công khai tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[I]. Về thủ tục tố tụng.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn đều được nộp trong thời hạn luật định. Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn; bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của các đương sự được xác định là hợp lệ.

Về quan hệ pháp luật có tranh chấp: Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” và xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vụ án xuất phát từ tranh chấp hợp đồng thuê nhà được giao kết giữa pháp nhân (Công ty) và cá nhân; các bên tham gia ký kết Hợp đồng đều nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận nhưng một bên ký kết hợp đồng (bị đơn trong vụ án) là **cá nhân không có đăng ký kinh doanh** nên cần xác định đúng đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai về quan hệ pháp luật có tranh chấp nhưng không làm thay đổi về thẩm quyền giải quyết, nội dung, bản chất vụ án. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục thụ lý giải quyết, tuy nhiên cần rút kinh nghiệm đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng có tranh chấp là nhà cho thuê của chủ

sở hữu là ông Đặng Xuân H có địa chỉ tại: Số 71 P, phường Phương M, quận Đ (nay là phường K), thành phố Hà Nội. Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thì Tòa án nhân dân quận Đống Đa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội) thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[II]. Về nội dung kháng cáo:

[1]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng.

Ngày 10/8/2022, Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK và ông Đặng Xuân H ký Hợp đồng thuê nhà số 3007/2022/HĐTN/HMC-DXH, với nội dung: Ông Đặng Xuân H đồng ý cho Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK (Công ty Homicare) thuê toàn bộ 07 tầng căn nhà tại địa chỉ: Số 71 P, phường Phương M, quận Đ , thuộc quyền sở hữu của ông H với mục đích sử dụng làm văn phòng làm việc và cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích đã thuê đối với Công ty trực thuộc của Công ty Homicare. Thời hạn thuê: 05 năm từ 01/10/2022 đến hết ngày 01/10/2027. Giá thuê: 110.000.000 đồng/tháng (có thỏa thuận điều chỉnh tăng theo các năm kế tiếp). Ngoài ra, hợp đồng thuê nhà còn quy định về phương thức thanh toán, điều kiện đảm bảo thực hiện hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên, cùng các điều khoản khác. Ngày 29/12/2022, hai bên tham gia hợp đồng đã ký biên bản bàn giao nhà cho thuê.

Các bên tham gia ký kết hợp đồng đều xác nhận: Hợp đồng được ký kết là hoàn toàn tự nguyện; nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đều không trái đạo đức xã hội và phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực thực hiện. Các đương sự cũng không có tranh chấp về tính hợp pháp của hợp đồng thuê nhà đã ký.

Các bên đương sự đều thống nhất xác nhận: Hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết và bên thuê được thực hiện quyền thuê nhà kể từ ngày 01/10/2022.

[2]. Về xác định trách nhiệm đảm bảo an toàn PCCC của các bên.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn cho rằng mình đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm về PCCC trong phạm vi cam kết tại khoản 5.6 Điều 5 của hợp đồng, thể hiện tại: Biên bản kiểm tra an toàn PCCC ngày 04/8/2022 của UBND phường Phương Mai. Việc xin cấp Giấy phép PCCC là phát sinh sau thời điểm ký hợp đồng và thuộc trách nhiệm của cả hai bên tham gia hợp đồng, trong đó có trách nhiệm của phía nguyên đơn.

Xét thấy: Tại Biên bản kiểm tra an toàn về PCCC, cứu nạn, cứu hộ do UBND phường Phương Mai lập ngày 04/8/2022, đã thể hiện: Việc kiểm tra và lập biên bản an toàn PCCC được thực hiện với hộ gia đình ông Đặng Xuân H và tại mục 5 phần III- Kiến nghị của đoàn kiểm tra, UBND phường đã yêu cầu chủ hộ gia đình thực hiện: “*Khi cơ sở thay đổi về quy mô, tính chất sử dụng, bố trí mặt bằng, các điều kiện liên quan đến công tác PCCC phải thông báo cho UBND phường, Công an quận để được hướng dẫn các thủ tục về đầu tư xây dựng theo quy định*”. Biên bản kiểm tra an toàn về PCCC, cứu nạn, cứu hộ này được UBND phường Phương Mai lập

trước thời điểm hai bên giao kết hợp đồng thuê nhà.

Tại Đề nghị thẩm duyệt thiết kế về PCCC ngày 04/01/2024, ông Đặng Xuân H đề nghị Phòng Cảnh sát PCCC Công an thành phố Hà Nội thẩm duyệt thiết kế về PCCC đối với hồ sơ thiết kế kỹ thuật của dự án tại mục 8 phần I: *“Quy mô dự án: tòa nhà xây 7 tầng 01 lửng, chiều cao PCCC 20,77m, diện tích sàn 120m², làm tòa nhà văn phòng”*. Do đó, các tài liệu đi kèm với đề nghị của ông Đặng Xuân H phải được đảm bảo căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 13 Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

Như vậy, tòa nhà 71 Phương M đã được thay đổi về tính chất sử dụng cho tòa nhà cho thuê làm văn phòng. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận PCCC phải được thực hiện theo Phụ lục III quy định tại điều 3 Nghị định 136/2020/NĐ-CP.

Căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 5.6 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà, các bên thỏa thuận: *“Bên A (bên cho thuê nhà) có nghĩa vụ hoàn thiện và đảm bảo về phòng cháy chữa cháy và cấp thoát nước thải sinh hoạt đối với nhà cho thuê”*.

Hơn nữa, hồ sơ vụ án thể hiện: Tại yêu cầu phản tố của ông Đặng Xuân H yêu cầu Công ty TNHH Cơ điện Hoàng P thanh toán trả ông H số tiền tạm ứng theo hợp đồng tư vấn, lắp đặt thiết bị PCCC là: 150.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 360.000.000 đồng do phía Công ty cơ điện Hoàng Phú vi phạm hợp đồng dẫn đến việc ông H không xin được cơ quan có thẩm quyền cấp *“Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy chữa cháy”*, và đây là nguyên nhân để bên thuê nhà đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà gây thiệt hại về kinh tế cho ông.

Từ những căn cứ phân tích nêu trên, HĐXX xét đủ căn cứ xác định trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ để được phê duyệt và xin cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về PCCC thuộc trách nhiệm của bên chủ nhà cho thuê là ông Đặng Xuân H.

[3]. Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1]. Đối với yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 3007/2022/HĐTN/HMC-DXH lập ngày 10/8/2022.

Thực hiện theo thỏa thuận tại khoản 5.6 Điều 5 của Hợp đồng thuê nhà: *“Bên A (bên cho thuê nhà) có nghĩa vụ hoàn thiện và đảm bảo về phòng cháy chữa cháy và cấp thoát nước thải sinh hoạt đối với nhà cho thuê”*.

Ngày 20/02/2024, giữa nguyên đơn và ông Đặng Xuân H đã hợp thống nhất về việc hoàn thiện PCCC và hoàn thiện hồ sơ tòa nhà 71 Phương M, với nội dung: Ông Đặng Xuân H hoàn thành PCCC và hoàn thiện phần thẩm định PCCC nhanh nhất để tạo điều kiện cho Công ty Homicare kinh doanh. Về thời gian bắt đầu thi công thực tế các hạng mục PCCC còn lại của tòa nhà sẽ được thực hiện trong tháng 3/2024 và thời gian kết thúc thi công, bên B nhận đủ giấy tờ cũng như trang thiết bị theo quy định của PCCC vào ngày 30/6/2024.

Trong quá trình thuê nhà hai bên đã nhiều lần họp thống nhất về việc hoàn thiện về hạng mục PCCC nhưng ông Đặng Xuân H vẫn không hoàn thiện được hạng mục PCCC để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện PCCC. Ngày 30/6/2024, Nguyên đơn có Thông báo về việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê nhà do không có giấy chứng nhận đủ điều kiện PCCC; thông báo được gửi tới UBND phường, Công an phường và ông Đặng Xuân H .

Căn cứ mục 10.2 Điều 10 của Hợp đồng thuê nhà về việc chấm dứt hợp đồng, thì bên cho thuê nhà là ông Đặng Xuân H đã vi phạm nghĩa vụ của bên cho thuê. Đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện (ngày 16/7/2024) thì Tòa nhà số 71 Phương Mai, phường Phương Mai vẫn chưa đủ điều kiện về PCCC nên dẫn tới việc nguyên đơn không thể xin giấy phép hoạt động Y tế tại địa điểm thuê. Do đó, có căn cứ xác định ông Đặng Xuân H vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê nhà số 3007/HĐTN/HMC-DXH ngày 10/8/2022 là có căn cứ để chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 428 Bộ luật dân sự.

[3.2]. Đối với yêu cầu bị đơn bồi thường và đền bù thiệt hại:

Tại Điều 7 của hợp đồng thuê nhà, có nội dung: *“Trong thời gian cho thuê nếu Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng thì sẽ phải bồi thường cho Bên B chi phí cải tạo mặt bằng bao gồm toàn bộ nhưng không giới hạn tiền cải tạo, sửa chữa, biến bản, chi phí sửa chữa/xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của Bên B. Các chi phí cải tạo mặt bằng sẽ được tính khấu hao theo từng năm theo quy định của pháp luật (20%/năm trong 5 năm)”*.

Xét thấy: Mặc dù, bên cho thuê nhà không đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng đã vi phạm nghĩa vụ về hoàn thành hạng mục PCCC, thể hiện bằng hành vi không thực hiện đúng nghĩa vụ trong hợp đồng, dẫn đến bên thuê nhà không xin cấp phép hoạt động kinh doanh được nên việc nguyên đơn yêu cầu ông Đặng Xuân H phải bồi thường và đền bù thiệt hại với số tiền là 1.282.717.500 đồng là giá trị các hạng mục đầu tư lắp đặt trang thiết bị tại nhà số 71 Phương M (***theo kết quả của Hội đồng định giá tài sản ngày 10/10/2024***) và yêu cầu ông Đặng Xuân H hoàn trả số tiền đặt cọc thuê nhà số tiền 110.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 428 Bộ luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử đã chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện này của phía nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Kháng cáo của ông Đặng Xuân H về phần nội dung quyết định này của Bản án sơ thẩm là không có căn cứ được chấp nhận.

[3.3]. Về yêu cầu buộc ông H trả lại nguyên đơn 2/3 số tiền thuê nhà đã trả trong thời gian từ tháng 10/2022 đến tháng 4/2024 số tiền: 1.340.000.000 đồng.

Xét thấy: Theo hợp đồng thuê nhà, thì hai bên không thỏa thuận về việc hoàn trả lại tiền thuê nhà đã thanh toán nếu bên cho thuê không hoàn thiện được hạng mục

PCCC để bên thuê nhà được cấp phép hoạt động kinh doanh. Nguyên đơn đã thanh toán tiền thuê nhà cho bị đơn đầy đủ từ tháng 10/2022 đến hết tháng 02/2024. Tại biên bản họp thống nhất ngày 20/02/2024 có xác nhận của hai bên, thì nguyên đơn cũng đồng ý thanh toán tiền thuê nhà tháng 3 và 4/2024 cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

[3.4]. Về yêu cầu buộc ông H phải bồi thường thiệt hại tiền quảng cáo về hoạt động kinh doanh tại địa điểm thuê cho 03 Công ty thành viên của Công ty Homicare số tiền là 509.008.705 đồng.

Trong hợp đồng thuê nhà có thỏa thuận bên thuê được quyền cho thuê lại và cũng không có thỏa thuận trách nhiệm bồi thường phần chi phí Công ty quảng cáo nếu hợp đồng chấm dứt. Nguyên đơn đã ký hợp đồng cho 03 Công ty thành viên thuê lại một phần tòa nhà và các Công ty thành viên của nguyên đơn đều có tư cách pháp nhân độc lập. Quá trình giải quyết vụ án, thì Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa 03 Công ty thành viên vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng các Công ty này không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên nguyên đơn không có quyền đòi bồi thường cho thiệt hại của chủ thể khác. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này là không có căn cứ chấp nhận.

[3.5]. Về yêu cầu chỉ chấp nhận thanh toán trả tiền thuê nhà đến hết tháng 4/2024.

Nhận thấy: Bên thuê nhà (nguyên đơn) yêu cầu bên cho thuê nhà (bị đơn) hoàn thiện lắp đặt thiết bị PCCC để xin cấp giấy phép đủ điều kiện PCCC theo hợp đồng, thể hiện: Ngày 20/02/2024, hai bên đã họp thống nhất về việc hoàn thiện PCCC, với nội dung: Ông Đặng Xuân H hoàn thành PCCC và hoàn thiện phần thẩm định PCCC nhanh nhất để tạo điều kiện cho Công ty Homicare kinh doanh. Thời gian bắt đầu thi công thực tế các hạng mục PCCC còn lại của tòa nhà sẽ được thực hiện trong tháng 3/2024 và thời gian kết thúc thi công, bên B nhận đủ giấy tờ cũng như trang thiết bị theo quy định của PCCC vào ngày 30/6/2024. Đến ngày 30/6/2024, Nguyên đơn mới có Thông báo về việc chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê nhà do không có giấy chứng nhận đủ điều kiện PCCC gửi tới UBND phường và ông Đặng Xuân H .

Ngày 16/7/2024, Bên thuê nhà khởi kiện vụ án đề nghị Tòa án giải quyết chấm dứt và thanh lý Hợp đồng thuê nhà. Trong thời gian này, thì Bên thuê nhà vẫn sử dụng hoặc niêm phong nhà thuê mà không bàn giao trả nhà cho Bên cho thuê và chỉ đến ngày 06/8/2024, khi Tòa án đến lập Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì phía ông H mới tiếp nhận nhà thuê. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc Bên thuê phải thanh toán tiền thuê nhà cho Bên cho thuê đến hết tháng 7/2024 là có căn cứ, phù hợp thực tế.

Kháng cáo của nguyên đơn về nội dung này là không có cơ sở được chấp nhận.

[4]. Xét yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của bị đơn:

[4.1]. Đối với yêu cầu Công ty Homicare thanh toán cho ông H tiền thuê nhà từ 15/3/2024 đến ngày 31/12/2024 với tổng số tiền 1.176.000.000 đồng và số tiền lãi chậm trả phát sinh là 222.130.324,28 đồng; tiền lãi chậm trả từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/8/2025 là 409.669.789 đồng.

Nhận thấy: Từ tháng 5/2024, Công ty Homicare và ông H đã nhiều lần họp về việc chấm dứt, thanh lý hợp đồng thuê nhà nhưng không thống nhất được với nhau về việc bồi thường thiệt hại của các bên. Công ty Homicare Thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà với ông H từ 01/5/2024 (bằng lời qua điện thoại) và ngày 30/6/2024 (Thông báo bằng văn bản); đến ngày 31/6/2024, nguyên đơn mới chính thức dọn đồ ra khỏi nhà thuê tại 71 Phương M nhưng vẫn niêm phong nhà chưa bàn giao nhà cho ông H. Đến ngày 16/7/2024, thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng thuê nhà giữa hai bên. Ngày 06/8/2024, khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại nhà số 71 Phương M thì ông H đã tự chuyển đồ của Nguyên đơn xuống kho tại tầng 1 của tòa nhà. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định nguyên đơn phải có trách nhiệm trả tiền thuê nhà cho ông H từ ngày 15/3/2024 đến hết tháng 7/2024 với số tiền 540.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp thực tế và quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự.

Mặc dù tại Hợp đồng cho thuê nhà có thỏa thuận về việc tính lãi khi chậm thanh toán tiền thuê nhà. Nhưng việc dẫn đến chấm dứt hợp đồng thuê nhà là do có lỗi của Bên cho thuê nhà (bị đơn) không hoàn thiện được hạng mục PCCC để Bên thuê (nguyên đơn) đủ điều kiện hoạt động kinh doanh theo quy định và bị đơn không hợp tác trong việc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả hai bên thực tế đều bị thiệt hại nên không áp dụng tính lãi chậm thanh toán tiền thuê nhà là phù hợp.

Kháng cáo của Bị đơn về nội dung phần quyết định này của Bản án sơ thẩm, theo đó yêu cầu Nguyên đơn phải thanh toán tổng số tiền 1.176.000.000 đồng và số tiền lãi chậm trả phát sinh đến ngày 31/8/2025 là không có cơ sở chấp nhận.

[4.2]. Về yêu cầu buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê kho 30 triệu/tháng tính từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/8/2025:

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tại 71 Phương M vào ngày 06/8/2024, thì ông Đặng Xuân H đã nhận lại nhà và đã cho đơn vị khác thuê nhà. Việc ông H yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán tiền thuê kho với mức giá 30 triệu đồng/tháng là do ông H tự đưa ra và không cung cấp được tài liệu chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu này của ông H là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[4.3]. Đối với yêu cầu buộc nguyên đơn bàn giao tài sản, giấy tờ liên quan đến tòa nhà 71 Phương M và yêu cầu thực hiện chuyển đổi tên trên hợp đồng điện:

Xét thấy, hợp đồng thuê nhà số 3007/2022/HĐTN/HMC-DXH ngày 10/8/2022 giữa Công ty Homicare và ông Đặng Xuân H đã chấm dứt nên Công ty Homicare có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H toàn bộ tài sản, giấy tờ có liên quan đến hạng mục PCCC của tòa nhà 71 Phương M và hợp tác cùng ông H làm thủ tục sang tên trên hợp đồng mua điện tại đơn vị có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nội dung này, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định tại Bản án sơ thẩm và các đương sự không kháng cáo.

Phản quyết định này của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[4.4]. Về yêu cầu độc lập đối với Công ty Hoàng Phú:

Ngày 03/10/2023 giữa Công ty Hoàng Phú và ông H đã ký Hợp đồng kinh tế số: .../2023/HĐKT/HP-ĐXH (không số). Quá trình thực hiện hợp đồng, thì ông H đã tạm ứng cho Công ty Hoàng Phú số tiền 150.000.000 đồng để triển khai thực hiện tư vấn, thiết kế bản vẽ thi công hạng mục PCCC, hồ sơ thẩm duyệt, lập các hồ sơ, in ấn hồ sơ, nộp hồ sơ, điều chỉnh hồ sơ theo đúng yêu cầu. Ngày 03/12/2024, Tòa nhà 71 Phương M của ông H đã được Phòng Cảnh sát PCCC và cứu nạn, cứu hộ - Công an thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC. Do đó, ông H yêu cầu Công ty Hoàng Phú hoàn trả số tiền này là không có căn cứ chấp nhận.

Tại cấp sơ thẩm, ông Đặng Xuân H xin rút phần yêu cầu buộc Công ty Hoàng Phú bồi thường số tiền 360.000.000 đồng do vi phạm Hợp đồng tư vấn, lắp đặt thiết bị PCCC. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Xuân H về việc buộc Công ty Hoàng Phú hoàn trả số tiền tạm ứng thực hiện hợp đồng là 150.000.000 đồng và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc Công ty Hoàng Phú bồi thường số tiền 360.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5]. Xét yêu cầu độc lập của Công ty Hoàng Phú đối với bị đơn:

Xét thấy, giữa hai bên có ký hợp đồng kinh tế không số ngày 03/10/2023 “Về việc tư vấn thiết kế và thẩm duyệt bản vẽ PCCC, cung cấp lắp đặt mới hệ thống PCCC và nghiệm thu với cơ quan quản lý nhà nước về PCCC tại số 71 Phương Mai”, với giá trị hợp đồng là 1.038.000.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty Hoàng Phú mới hoàn thành đến giai đoạn xin cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về PCCC, còn các giai đoạn khác đã quá thời hạn theo quy định của hợp đồng ký kết mà chưa hoàn thành. Sau đó ông H đã liên hệ với Công ty Hoàng Phú để tiếp tục thực hiện công việc thì không liên hệ được. Do đó, ông H đã đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty Hoàng Phú. Ngày 15/10/2024, ông H đã phải thuê công ty khác để thực hiện các giai đoạn tiếp theo liên quan đến hạng mục PCCC để hoàn thiện.

Như vậy, Công ty Hoàng Phú cho rằng ông H vi phạm hợp đồng nên phải chịu phạt vi phạm hợp đồng khoản tiền 8% giá trị hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập này của Công ty Hoàng Phú là có căn cứ, phù hợp pháp luật. Các đương sự không kháng cáo phần nội dung này của bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, có cơ sở nhận định: Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 128/2025/KDTM-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội xét xử là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận các nội dung kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

[6]. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí sơ thẩm: Như đã phân tích tại phần [I] trên, thì Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp kinh doanh thương mại theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự là không đúng mà phải xác định đúng đây là tranh chấp Dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, thì vụ án có tranh chấp về phần yêu cầu bồi thường có giá ngạch quy định trách nhiệm chịu án phí sơ thẩm được quy định như nhau nên Tòa án cấp phúc thẩm không cần phải sửa lại.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Ông Đặng Xuân H đã trên 60 tuổi là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Từ những nhận định trên;

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Xuân H .

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 128/2025/KDTM-ST ngày 06/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Hà Nội.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0017819 ngày 27/11/2025 của phòng Thi hành án dân sự khu vực 2- Hà Nội. Trả

lại Công ty Cổ phần Dịch vụ y tế và chăm sóc SK số tiền còn thừa là: 1.700.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0017819 ngày 27/11/2025 của phòng Thi hành án dân sự khu vực 2- Hà Nội.

Ông Đặng Xuân H được miễn tiền án phí phúc thẩm.

Ghi nhận nguyên đơn đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND khu vực 2-Hà Nội;
- Phòng THADS khu vực 2.-Hà Nội;
- Các Đương sự;
- Lưu Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Hoàng Chí Nguyễn