| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** | Độc lập - Tự do - Hạnh phúc. |

Bản án số: **158** /2023/KDTM- PT.

Ngày: 24 /7/2023.

*V/v: Tranh chấp Hợp đồng thuê tài sản.*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐỐNG ĐA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: **Bà Ngô Tuyết Băng**

**-** *Các Thẩm phán:* **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**

**Ông Bùi Đức Bằng**

- *Thư ký phiên toà*: **Ông Lê Hồng Hòa** - Cán bộ Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*: **Bà Nguyễn Huyền Trang**- Kiểm sát viên -Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội.

Trong ngày 24/7/2023, tại phòng xét xử trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 107/2023/TLPT-KDTM ngày 25/4/2023 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng cho thuê tài sản"

Do bản án sơ thẩm số 04/2022/KDTM-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 417/2023/QĐXXPT- KDTM ngày 29/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 454/2023/QĐPT-KDTM ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn: Công ty S;**

Địa chỉ trụ sở chính: đường C, phường Q, quận C, Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết S;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Ngọc P, Ông Đào Dương T. ( Có mặt ).

**- Bị đơn: Công ty T**

Địa chỉ: Tòa nhà M, đường N, quận Đ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Văn T - Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Tuấn L - Phó giám đốc ( Có mặt).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn**: Luật sư Vũ Khánh Z – Công ty Luật Z; Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội. ( Có mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ **Công ty H**

Địa chỉ giao dịch: đường N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Đinh Ngọc H - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị H. ( Có mặt)

+ **Công ty C**

Địa chỉ giao dịch: đường N, phường L, quận Đ, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ Đức T - Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Tùng H, bà Bùi Quỳnh T. (Vắng mặt).

+ **Ngân hàng B**

Địa chỉ giao dịch: đường N, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Đỗ Quang H – Chủ tịch HĐ quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Khắc C. (Vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2021, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa của Công ty S do ông Hoàng Ngọc P và Ông Đào Dương T đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày như sau:** Công ty S có mã số doanh nghiệp là 010xxx0937 đăng ký lần đầu ngày 14/10/2010. Công ty được giao quản lý và khai thác các tầng dịch vụ của tòa nhà M địa chỉ đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Ngày 28/6/2013, Công ty S có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng làm văn phòng,

cửa hàng, dịch vụ số 225-2013/HĐKT (sau đây gọi là hợp đồng 225-2013/HĐKT) với Công ty T. Thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/7/2013 đến hết ngày 30/6/2023.

Diện tích thuê là: 2.686$m^2$ (bao gồm các phần diện tích tại tầng 2 tầng 3 và tầng 4 của tòa nhà M).

Từ năm 2013 đến hết năm 2018, các bên thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng. Đến đầu năm 2019, Công ty T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng, hai bên đã tiền hành đàm phán tìm hướng giải quyết nhiều lần nhưng không đi đến thỏa thuận chung. Công ty T đã bàn giao trả Công ty S một phần mặt bằng đã thuê theo hợp đồng 225-2013/HĐKT.

Nay, Công ty S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

**1.** Buộc Công ty T thanh toán trả cho Công ty S tổng số tiền tạm tính đến ngày 12/01/2023 là: **15.195.947.054 đồng** trong đó:

+ Khoản nợ tiền thuê là: **9.106.196.384 đồng** theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng làm văn phòng, cửa hàng, dịch vụ số: 225-2013/HĐKT ngày 28 tháng 06 năm 2013 giữa Công ty S và Công ty T.

+ Khoản bồi thường thiệt hại số tiền là **5.726.605.189 đồng.**

+ Khoản phạt chậm trả là **363.145.481 đồng**.

**2.** Tuyên chấm dứt Hợp đồng cho thuê mặt bằng làm văn phòng, cửa hàng, dịch vụ số: 225-2013/HĐKT ngày 28 tháng 06 năm 2013 (Hợp đồng số 225-2013/HĐKT) giữa Công ty S và Công ty T.

**3.** Buộc Công ty T bàn giao nốt cho Công ty S diện tích mặt bằng tầng 3 là 683 m2 thuộc Tòa nhà M đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội. Phần diện tích này thì hiện đang do Công ty T sử dụng làm văn phòng; Cho Công ty C và Ngân hàng B thuê làm văn phòng và còn lại là diện tích khác.

Trường hợp Tòa án tuyên buộc bị đơn phải trả lại diện tích thuê cho nguyên đơn thì nguyên đơn vẫn tạo điều kiện cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty C và Ngân hàng B; Công ty H được tiếp tục sử dụng diện tích thuê đến khi hết hợp đồng.

Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn các khoản tiền thuê, giảm trừ covid, là 1.148.859.142 đồng.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài những yêu cầu trên, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

*** Bị đơn Công ty T do ông Hoàng Tuấn L đại diện theo ủy quyền trình bày**: Công ty T và Công ty S ký kết hợp đồng thuê tại tòa nhà M số 91 đường N, phường L, quận Đ, Hà Nội theo Hợp đồng số 225-2013/HDKT ký kết ngày 28/06/2013. Từ năm 2013 đến hết năm 2019, Công ty T thanh toán tiền thuê cho Công ty S đầy đủ và đúng thời hạn.

Tuy nhiên về tư cách chủ thể ký hợp đồng của Công ty S: là không đúng vì tại thời điểm ký kết hợp đồng Công ty S là bên kế thừa của bên khác. Năm 2018 thì Công ty S mới được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.Theo Điều 7 Luật kinh doanh bất động sản; điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 và căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự thì Công ty S không đáp ứng điều kiện về mặt chủ thể ký kết hợp đồng.

Việc nguyên đơn trình bày về việc Công ty T chưa trả tiền thuê nhà từ năm 2019 đến nay, Công ty T xác nhận là đúng. Tuy nhiên, lý do Công ty T chưa thanh toán là năm 2018 cả tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động theo Quyết định số 160/QĐĐC-PC&CC2 ngày 22/06/2018 của Cảnh sát phòng cháy chữa cháy Thành phố Hà Nội, do không đảm bảo về phòng cháy chữa cháy. Tòa nhà bị đình chỉ hoạt động từ ngày 22/06/2018 đến ngày 08/01/2020 tòa nhà mới được nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy sau thời gian dài sửa chữa. Trong khoảng thời gian tòa nhà bị dừng hoạt động, phía Công ty S vẫn yêu cầu Công ty T thanh toán tiền thuê mặt bằng bình thường là không đúng, vì Công ty S đã không đáp ứng được các điều kiện về phòng cháy chữa cháy, khi Tòa nhà bị đình chỉ hoạt động Công ty S không thông báo về lý do ngừng hoạt động của tòa nhà, mà Công ty S lại đổ lỗi việc tòa nhà bị dừng hoạt động là do Nhà hàng tiệc cưới đang thuê lại của Công ty T. Căn cứ Điều 292 Luật thương mại thì chúng tôi đề nghị không tính tiền thuê nhà thời điểm tòa nhà bị đình chỉ hoạt động do vi phạm phòng cháy chữa cháy.

Hơn nữa năm 2019 Công ty S chuyển quyền quản lý tòa nhà sang ban quản trị tòa nhà, do vậy tình hình kinh doanh mặt bằng tại Tòa nhà M gặp rất nhiều khó khăn và bất lợi: Ban quản trị tòa nhà không cho nhà hàng tiệc cưới thuê tiếp 200m2 diện tích tầng 1 làm bếp mà yêu cầu trả lại một nửa diện tích trên cho Ban quản lý khiến Nhà hàng tiệc cưới không thể vận hành bình thường. Phía ban quản lý liên tiếp gây khó khăn cho các đơn vị thuê như tăng phí dịch vụ vận hành trong khi chất lượng dịch vụ không tương xứng (khách thuê phải trả hai khoản phí dịch vụ trên một diện tích

thuê cho cả Công ty S và Ban quản lý). Mặt khác ngày 10/09/2019 Ban quản lý đơn phương cấm tất cả các loại xe của khách hàng để trên khu vực sân (khu vực có vạch kẻ đỗ xe và được công ty S cho phép) của tòa nhà dẫn đến Nhà hàng tiệc cưới không thể bố trí chỗ đỗ xe cho khách hàng. Việc này đã vi phạm mục 10.1 Điều 10 của Hợp đồng.

Trước những ảnh hưởng từ việc tòa nhà bị đình chỉ hoạt động do không đủ điều kiện về Phòng cháy chữa cháy, mất diện tích bếp, mất chỗ gửi xe … và theo yêu cầu của Công ty S nên nhà hàng tiệc cưới ( là đơn vị thuê lại toàn bộ diện tích tầng hai của Công ty T) đã phải dừng hoạt động. Hiện tại nhà hàng tiệc cưới vẫn chưa thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty T và yêu cầu Công ty T phải bồi thường thiệt hại bằng 6 tháng tiền thuê mặt bằng (tương đương 2.565.000.000 đồng) và năm 2021 nhà hàng tiệc cưới đã trả mặt bằng cho Công ty T, Công ty T đã yêu cầu Công ty S xem xét giải quyết, nhưng đến nay vẫn chưa được giải quyết.

Mặt khác, do ảnh hưởng dịch Covid 19 nên từ đầu năm 2020 ít khách mới có nhu cầu thuê văn phòng, đầu năm 2021 có đơn vị làm việc để làm trung tâm tiếng Anh, tuy nhiên ban quản trị mới không cho phép treo biển quảng cáo mặt ngoài của diện tích thuê, làm khả năng nhận diện của thương hiệu kém, dẫn đến khách hàng không tiến hành thuê. Sau nhiều lần đề nghị nguyên đơn hỗ trợ tiền thuê không được chấp nhận, Công ty T buộc phải trả lại một phần diện tích thuê tại mặt bằng tầng 2 và tầng 3 để giảm thiểu thua lỗ kéo dài.

Nay Công ty T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết :

1. Buộc Công ty S bồi thường thiệt hại 12 tháng tiền thuê mặt bằng tầng 02 năm 2019 cho nhà hàng tiệc cưới do tòa nhà bị dừng hoạt động từ cơ quan phòng cháy chữa cháy với số tiền là 4.765.660.200 đồng.

2.Yêu cầu công ty S miễn giảm 30% tiền thuê một phần mặt bằng tầng 2 năm 2020,2021 do mất chỗ để xe trong sân tầng 1 và dịch bệnh Covid 19 ảnh hưởng với số tiền là 2.210.404.770 đồng

3.Yêu cầu Công ty S miễn giảm tiền thuê một phần mặt bằng tầng 3 giảm 3,5 tháng năm 2019 cho phần diện tích trống 250m2 do khách không thuê được vì phòng cháy chữa cháy với số tiền 227.331.250 đồng, hỗ trợ 30% ảnh hưởng do dịch bệnh Covid 19 là 125.188.128 đồng .

Tổng số tiền Công ty đề nghị Công ty S miễn giảm là 7.378.584.348 đồng. Sau khi giải quyết miễn giảm, Công ty sẽ thanh toán tiền diện tích thuê 1503m2 đã trả lại từ 30/6/2021.

4 . Được tiếp tục hợp đồng thuê 683m2 đến hết thời hạn của hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm Công ty T đề nghị Tòa án giải quyết:

1.Yêu cầu Nguyên đơn miễn tiền thuê toàn bộ diện tích thuê quý 3 và quý 4 của năm 2018; và toàn bộ tiền thuê năm 2019 là 11.286.991.408 đồng.

2.Phạt hợp đồng đối với Nguyên đơn trong thời gian bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng từ ngày 22/6/2018 đến 08/01/2020 (7%). Số tiền cụ thể là 790.089.398 đồng.

3.Yêu cầu Nguyên đơn giảm trừ tiền thuê do dịch Covid chia thành 02 giai đoạn. Giai đoạn 1 từ 28/3/2020 đến 24/4/2020 giảm trừ 100% tiền thuê cho toàn bộ diện tích thuê. Giai đoạn 2 từ 24/4/2020 đến 30/4/2022 giảm trừ 50% tiền thuê cho toàn bộ diện tích thuê ở tầng 2. Tổng tiền miễn giảm do dịch Covid là 1.793.756.690 đồng

(Tổng số tiền bị đơn đề nghị nguyên đơn miễn giảm là 13.870.837.496 đồng.)

4. Yêu cầu được tiếp tục thực hiện đến hết hợp đồng.

5.Yêu cầu đưa Công ty N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*** Công ty H do bà Lê Thị H là đại diện ủy quyền trình bày:** Phần diện tích tại tầng 3 Tòa nhà M tại đường N hiện đang do Ngân hàng B và Công ty C là do công ty H thuê của Công ty T sau đó cho 02 Ngân hàng B và Công ty C thuê lại.

Công ty H muốn các bên tạo điều kiện để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên thuê mặt bằng tại tòa nhà M, đường N, quận Đ, Hà Nội.

Đến thời điểm hiện tại chúng tôi chưa có thiệt hại gì và không có yêu cầu gì khác.

*** Ngân hàng B do ông Bùi Khắc C là đại diện ủy quyền trình bày:** Ngân hàng B hiện đang sử dụng 384,93 $m^2$ tại tầng 3 tòa nhà M đường N trên cơ sở hợp đồng thuê với Công ty H.

Ngân hàng B mong muốn các bên đương sự hòa giải để giải quyết nhanh chóng vụ án, xác định rõ bên nào có quyền cho thuê để Ngân hàng B ổn định việc thuê trụ

sở kinh doanh. Đề nghị Công ty T và Công ty H đảm bảo quyền và lợi ích cho người thuê nhà là Ngân hàng B.

Ngân hàng B mong muốn thuê hết thời hạn hợp đồng, đến 30/6/2023. Đến thời điểm hiện tại chúng tôi chưa có thiệt hại gì.

Ngân hàng B, không có ý kiến gì thêm.

*** Công ty C do bà Nguyễn Tùng H là đại diện ủy quyền trình bày:** Công ty C hiện đang sử dụng 137,5 $m^2$ tại tầng 3 tòa nhà M trên cơ sở hợp đồng thuê với Công ty H.

Công ty C mong muốn các bên đương sự hòa giải để giải quyết nhanh chóng vụ án, xác định rõ bên nào có quyền cho thuê để Công ty C ổn định việc thuê trụ sở kinh doanh. Đề nghị Công ty T và Công ty H đảm bảo quyền và lợi ích cho Công ty C.

Công ty C mong muốn thuê hết thời hạn hợp đồng, đến 30/6/2023. Đến thời điểm hiện tại chúng tôi chưa có thiệt hại gì.

Công ty C, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án số 04/2022/KDTM-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã xử:

**1**. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S đối với Công ty T.

**2.** Tuyên bố chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng cho thuê, thuê mặt bằng làm văn phòng, cửa hàng, dịch vụ số 225-2013/HĐKT ngày 28/6/2013 đã ký giữa Công ty S đối với Công ty T.

**3.** Buộc Công ty T phải trả cho Công ty S toàn bộ phần diện tích: 683 $m^2$ tại địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà M đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

**4.** Buộc Công ty T phải trả cho Công ty S tổng số tiền thuê mặt bằng còn thiếu, tiền lãi chậm trả và tiền phạt chậm trả là: 9.491.688.783 đồng (Chín tỷ, bốn trăm chín mươi mốt triệu, sáu trăm tám mươi tám nghìn, bảy trăm tám mươi ba đồng). Trong đó, tiền thuê mặt bằng còn thiếu là 6.780.553.436 đồng (Sáu tỷ, bảy trăm tám mươi triệu, năm trăm năm mươi ba nghìn, bốn trăm ba mươi sáu đồng). Tiền bồi thường thiệt hại khoản lãi chậm trả là 2.465.492.264 đồng (Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn, hai trăm sáu mươi tư đồng). Tiền phạt chậm trả là 245.643.083 đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm tám mươi ba đồng). Sau khi khấu

trừ số tiền Công ty S tự nguyện hỗ trợ cho Công ty T là: 1.148.859.142 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi tám triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn, một trăm bốn mươi hai đồng). Số tiền Công ty T còn phải thanh toán, trả cho Công ty S là: 8.342.829.641 đồng (Tám tỷ, ba trăm bốn mươi hai triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, sáu trăm bốn mươi mốt đồng), tính đến ngày 12/01/2023.

**5.** Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty S trong việc tạo điều kiện cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty C và Ngân hàng B; Công ty H được tiếp tục sử dụng diện tích thuê đến khi hết hợp đồng 225-2013/HĐKT (ngày 30/6/2023). Buộc Công ty H; Công ty C; Ngân hàng B phải bàn giao trả cho Công ty S toàn bộ diện tích**:** 683 $m^2$ tại địa chỉ tầng 3 Tòa nhà M đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội, sau khi hết thời hạn thuê của Hợp đồng 225 - 2013/HĐKT, ngày 30/6/2023, nếu không có thỏa thuận khác.

**6.** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên không xem xét.

**7.** Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không hết số tiền phải thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm ngày 17/01/2023 Công ty T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án cho rằng bản án sơ thẩm đã không phản ánh đúng sự thật khách quan của vụ án xâm phạm đến quyền lợi ích của công ty. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 30/01/2023, Công ty S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cho rằng việc cấp sơ thẩm cho Bị đơn được giảm trừ 30% tiền thuê của Năm 2019 là cao, không tương xứng với mức độ ảnh hưởng và giảm sút giá trị tài sản thuê và cấp sơ thẩm không tính lãi chậm thanh toán và phạt do bên thuê vi phạm điều khoản thanh toán của năm 2019 không tương xứng với mức độ vi phạm và lỗi của bên thuê gây ra cho bên thuê.

***Tại phiên tòa:***

* Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể: Ngày 30/6/2023 Hợp đồng đã hết thời hạn, nên hai bên đã chấm dứt Hợp đồng và Bị đơn đã bàn giao trả cho Nguyên đơn toàn bộ diện tích mặt bằng thuê. Do vậy Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng số 225-2013 ngày 28/6/2013 và không yêu cầu buộc Bị đơn phải bàn giao mặt bằng cho Nguyên đơn.

Bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố không yêu cầu giải quyết đối với yêu cầu Phạt hợp đồng với số tiền là 790.089.398 đồng do Nguyên đơn vi phạm hợp đồng từ ngày 22/6/2018 đến 08/01/2020 (7%).

Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án thì các đương sự không còn chứng cứ nào khác để xuất trình cho Tòa án.

*Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án có quan điểm: Theo quy định của pháp luật thì Tòa nhà M trước khi đưa vào sử dụng phải được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy chữa cháy. Tuy nhiên ngày 18/6/2018 tòa nhà M đã bị đình chỉ hoạt động theo quyết định 160/QĐ ĐC-PC&CC2 do vi phạm phòng cháy chữa cháy. Việc tòa nhà bị đình chỉ hoạt động đã làm ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của Công ty T và các Công ty thuê lại, cụ thể các bên thuê lại mặt bằng của Công ty T không thể hoạt động kinh doanh được. Do đó căn cứ Điều 12 của Hợp đồng thì Công ty S phải bồi thường thiệt hại cho Công ty T, vì lỗi dẫn đến việc Tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động là do hoàn toàn lỗi của phía Công ty S. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động phần nhiều là do lỗi của Công ty S, nhưng lại buộc Công ty T phải chịu 70% lỗi là không thỏa đáng. Hơn nữa, tại thời điểm năm 2020 và năm 2021 các bên còn phải chịu ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, theo quy định tại Điều 161 Bộ luật dân sự năm 2005 ( Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015) và theo thỏa thuận trong hợp đồng tại Điều 14 thì đây là lý do bất khả kháng. Vì vậy, Công ty T không phải trả tiền thuê nhà năm 2019 và không phải bồi thường thiệt hại, phạt hợp đồng cho Công ty S.

Từ những lập luận trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền lợi ích hợp pháp cho Công ty T.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có quan điểm:***

**- Về thủ tục tố tụng**: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- **Về nội dung**: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy ngày 18/6/2018 tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động, nguyên nhân dẫn đến việc tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động là do có một số vi phạm về điều kiện hạ tầng phòng cháy chữa cháy, phần nhiều vi phạm thuộc trách nhiệm của Công ty S. Tòa nhà bị đình chỉ hoạt động dẫn đến việc kinh doanh của các bên đã bị ảnh hưởng. Giai đoạn từ 18/6/2018 đến ngày 08/01/2020 tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động và chưa được nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy lỗi chủ yếu là do phía Nguyên đơn, tuy nhiên lỗi dẫn đến vi phạm phòng cháy chữa cháy cũng có một phần lỗi của bên thuê lại mặt bằng của Bị đơn, nên xác định lỗi một phần là của bị đơn. Do hai bên đã chốt công nợ đến hết năm 2018 và nguyên đơn đã miễn giảm cho Bị đơn một phần tiền của năm 2018 nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu miễn tiền thuê mặt bằng quý III-IV năm 2018 của bị đơn.

Tiền thuê mặt bằng năm 2019 theo thỏa thuận của các bên thì Bị đơn phải thanh toán trả nguyên đơn là 7.833.826.440 đồng, tuy nhiên như phân tích ở trên nguyên đơn cần phải giảm trừ cho bị đơn một phần tiền thuê, Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức miễn giảm trừ cho bị đơn là 30% là phù hợp nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn và Bị đơn.

Giai đoạn từ ngày 8/01/2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm: Các đương sự xác nhận số tiền thuê  mặt bằng sau khi đối trừ số tiền bị đơn đã thanh toán thì bị đơn còn phải thanh toán trả nguyên đơn 1.296.874.928 đồng.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại là tiền lãi do chậm thanh toán và tiền phạt chậm thanh toán: xét thấy ngày 18/6/2018 tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động theo quyết định 160/QĐ ĐC-PC&CC2. Ngày 08/01/2020 tòa nhà được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy. Tuy nhiên ngày 27/3/2023 Công an quận Đống Đa ban hành công văn số 85/CADD-PCCC gỡ bỏ Quyết định 160/QDĐC-PC7CC2. Hơn nữa tại thời điểm này dịch bệnh Covid 19 bùng phát cơ quan Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản giãn cách xã hội. Đây là những trường hợp bất khả kháng theo  quy định tại Điều 14 của Hợp đồng và Điều 156 Bộ luật dân sự. Mặt khác tại thời điểm này

các bên vẫn chưa thống nhất được về việc thanh toán tiền thuê. Do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, nên Bị đơn không phải thanh toán tiền bồi thường do chậm thanh toán và phạt chậm thanh toán cho Nguyên đơn.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn; Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 sửa án sơ thẩm, cụ thể số tiền Bị đơn còn phải thanh toán trả cho Nguyên đơn là:

4.699.011.508 đồng+1.296.874.928 đồng - 1.148.859.142 đồng = 4.847.027.294 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền bồi thường chậm thanh toán, tiền phạt chậm thanh toán, tiền phạt chậm thanh toán của Nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu  tuyên chấm dứt hợp đồng số 225-2013 và trả diện tích đang thuê.

Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu phạt hợp đồng với số tiền 790.089.398 đồng do Nguyên đơn vi phạm hợp đồng từ ngày 22/6/2018 đến 08/01/2020 (7%).

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

**[1] Về tố tụng:** Đơn kháng cáo của Công ty T và Công ty S làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự, nhưng tại phiên tòa hôm này người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty C vắng mặt và Ngân hàng B vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Quá trình giải quyết Bị đơn có đề nghị đưa Công ty N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Xét thấy, Công ty

N là đơn vị thuê lại mặt bằng của Công ty T, tuy nhiên năm 2021 Công ty N đã bàn giao trả lại cho Công ty T toàn bộ diện tích thuê tại tầng hai và hiện nay Công ty T cũng đã bàn giao trả lại cho Công ty S toàn bộ diện tích thuê theo Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 225-2013/HĐKT ngày 28/6/2013 và các bên đã chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng. Do đó căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án không đưa Công ty N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

**[2] Về nội dung:** Xét yêu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của Công ty S; Yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của Công ty T. Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng cho thuê mặt bằng làm văn phòng, cửa hàng, dịch vụ số 225-2013/HĐKT ngày 28/6/2013 và các phụ lục kèm theo hợp đồng giữa Nguyên đơn và bị đơn được ký kết trên cở sở hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên tại thời điểm ký kết hợp đồng Công ty S mới chỉ có quyết định điều chuyển tài sản của chủ sở hữu sang, mà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất đứng tên Công ty S. Ngày 23/5/2018 Công ty S mới hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Do đó, theo quy định tại điểm e khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 7 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 và khoản 2 Điều 168; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai thì việc ký kết hợp đồng số 225-2013/HĐKT ngày 28/6/2013 giữa các bên là không đúng. Tuy nhiên, tại phiên tòa các đương sự đều xác nhận thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết kể từ ngày 30/6/2023 và ngày 30/6/2023 Công ty T đã bàn giao trả cho Công ty S toàn bộ mặt bằng thuê tại tòa nhà M nên Hợp đồng số số 225-2013/HĐKT ngày 28/6/2013 đã chấm dứt. Các đương sự không yêu cầu xem xét về hình thức và nội dung của hợp đồng, mà chỉ tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán. Do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét về nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Công ty S xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu  tuyên bố chấm dứt Hợp đồng số 225-2013 ngày 28/6/2013 và yêu Cầu Công ty T phải hoàn trả diện tích mặt bằng đang thuê theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng, do các bên đã thực hiện xong, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của Công ty S là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét và đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này của Nguyên đơn.

**Đối với yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng:** Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng Công ty S đã bàn giao cho Công ty T 2.686m2 bao gồm tầng 2,3,4 tòa nhà M và Công ty T đã thanh toán trả tiền thuê mặt bằng cho Công ty S từ năm 2013 đến hết năm 2018. Từ năm 2019 Công ty T không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty S với lý do Tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động do chưa đủ điều kiện về phòng cháy và chữa cháy, gây cản trở trong việc khai thác diện tích thuê; Ban quản trị tòa nhà M gây khó khăn cho việc khai thác diện tích thuê; Do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19. Hai bên đã nhiều lần làm việc nhưng không thống nhất được về việc hỗ trợ, nên Công ty T không thanh toán tiền thuê cho Công ty S.

Xét thấy, ngày 11/5/2018, Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy số 2 - Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội ban hành quyết định tạm đình chỉ hoạt động số 143/QĐTĐC-PC7CC2 ( BL540) Tạm đình chỉ hoạt động đối với tòa nhà M Nguyễn Chí Thanh. Tại địa chỉ đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Ngày 18/6/2018, Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy số 2 - Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội ban hành Quyết định đình chỉ hoạt động số 160/QĐ ĐC-PC7CC2 ( BL541) đình chỉ hoạt động đối với Tòa nhà chung cư M tại địa chỉ đường N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Xét thấy, nguyên nhân dẫn đến tòa nhà chung cư M bị đình chỉ hoạt động là do có vi phạm về điều kiện phòng cháy chữa cháy. Tại biên bản làm việc ngày 02/11/2018 giữa các bên và các công văn sau đó Công ty S đều hứa hẹn đang tích cực thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy tòa nhà M, nhưng đến ngày 08/01/2020, Phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy 11- Công an thành phố Hà Nội mới ban hành công văn số 68 về việc đồng ý nghiệm thu phòng cháy chữa cháy của tòa nhà M. Tuy nhiên ngày 08/3/2023 Công an quận Đống Đa đã ra quyết định số 548/CADD-PCC yêu cầu đại diện chủ đầu tư, bản quản trị, ban quản lý, các chủ sở hữu và đơn vị sử dụng mặt bằng tòa nhà chung cư M tiếp tục chấp hành quyết định đình chỉ hoạt động số 160/QĐ ĐC-PC&CC2 ngày 18/6/2018. Tại phiên tòa hôm nay đại diện Công ty S xuất trình Quyết định số 85/QĐPH-CAĐĐ- PCCC ngày 27/3/2023 của Công an quận Đống Đa với nội dung phục hồi hoạt động đối với tòa nhà chung cư M. Điều này thể hiện cho đến ngày 28/3/2023 Quyết đình số 160/QĐ ĐC-PC&CC2 ngày 18/6/2018 mới được gỡ bỏ.

Theo quy định tại khoản 1,2 Điều 15, điểm d khoản 1 Điều 16, khoản 1 Điều 17 Nghị định số 79/2014/NĐ-CP và theo phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ thì Công ty S là chủ đầu tư phải có trách nhiệm thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy và nghiệm thu trước khi đưa tòa nhà chung cư M vào hoạt động.

Từ những căn cứ trên xét thấy trách nhiệm hoàn thành phòng cháy chữa cháy là của chủ đầu tư là Công ty S. Tòa án cấp sơ thẩm xác định những vi phạm về phòng cháy chữa cháy phần nhiều thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư Công ty S và có một phần trách nhiệm của bên thuê lại (của Công ty T), nguyên nhân của việc tòa nhà M bị đình chỉ kéo dài là do lỗi của Công ty S, nhưng lại buộc Công ty T phải thanh toán trả cho Công ty S 70% số tiền thuê nhà của năm 2019 là không phù hợp.

Xét thấy, từ tháng 6/2018 đến tháng 01/2020 diện tích thuê của Công ty T đã bị chịu tác động bởi Quyết định số 160/QĐ ĐC-PC&CC2, tuy nhiên số tiền thuê mặt bằng năm 2018 Công ty S và Công ty T đã chốt nợ. Công ty S cũng đã giảm trừ cho Công ty T với số tiền 1.203.406.325 đồng, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu miễn giảm tiền thuê mặt bằng quý III + IV năm 2018 của Công ty T.

Quá trình giải quyết các đương sự đều xác nhận Công ty T đã thanh toán cho Công ty S toàn bộ số tiền thuê mặt bằng từ năm 2013 đến hết năm 2018. Công ty S chỉ yêu cầu Công ty T thanh toán trả tiền thuê mặt bằng còn thiếu từ năm 2019 đến ngày 12/01/2023.

Theo thỏa thuận trong Hợp đồng số tiền thuê mặt bằng  của năm 2019 là 7.833.826.440 đồng, như phân tích ở trên thì lỗi dẫn đến Tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động phần nhiều là do lỗi của Công ty S, nên Công ty S phải giảm trừ cho Công ty T một phần tiền thuê mặt bằng là 70%. Công ty T phải thanh toán trả cho Công ty S số tiền thuê mặt bằng của năm 2019 là:

7.833.826.440 đồng x 30% = 2.350.147.932 đồng.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều xác nhận ngày 08/01/2020 Tòa nhà M đã được nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy theo công văn số 28/PC07-ĐĐ5 của phòng cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ và các bên xác nhận số tiền thuê mặt bằng Công ty T còn phải thanh toán trả cho Công ty S kể từ ngày 08/01/2020 đến ngày 12/01/2023  là 16.375.872.288 đồng. Công ty

T đã thanh toán trả cho Công ty S 15.078.997.360 đồng. Sau khi đối trừ Công ty T còn phải thanh toán trả cho Công ty S là : 1.296.874.928 đồng.

Do vậy, buộc Công ty T phải thanh toán trả cho Công ty S tổng số tiền thuê mặt bằng từ ngày 01/01/2019 đến 12/01/2023 là:

2.350.147.932 đồng + 1.296.874.928 đồng = 3.647.022.860 đồng.

**Về yêu cầu bồi thường thiệt hại là tiền lãi do chậm thanh toán:** Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích ở trên, thì nguyên nhân dẫn đến việc Công ty T chậm thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Công ty S là do Tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động theo quyết định 160/QĐ ĐC-PC&CC2 ngày 18/6/2018 của Cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội.

Mặt khác, theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng số 225-2013/HĐKT quy định: "Trường hợp bất khả kháng: Việc một trong hai bên không thực hiện hay chậm thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ, hay là lý do để khiếu nại theo hợp đồng thuê này nếu việc không thực hiện đó là do những hoàn cảnh nằm ngoài khả năng kiểm soát của bên bị ảnh hưởng bào gồm: Thiên tai,……. Cấm vận, giao thông quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ Tòa án có thẩm quyền nào ( gọi chung là bất khả kháng)". Do đó, việc Tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động theo quyết định 160/QĐ ĐC- PC&CC2 ngày 18/6/2018 và quyết định số 548/CAĐ Đ-PCCC ngày 08/3/2023 đây là sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng.

Hơn nữa tại thời điểm này Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 447/QĐ-TTG về việc công bố dịch Covid, xác định thời gian xảy ra dịch là ngày 23/01/2020, trong thời gian dịch bệnh diễn ra cơ quan Nhà nước đã ban hành nhiều văn bản giãn cách xã hội. Ngày 11/10/2021 Chính phủ ban hành Nghị quyết số 128/NQ-CP về quy định tạm thời thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid 19. Song thực tế dịch bệnh Covid còn kéo dài, phức tạp cho đến năm 2022, đây được coi là trường hợp bất khả kháng theo quy định của Điều 156 Bộ luật dân sự.

Các sự kiện trên đã làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty T và hoạt động của các công ty thuê lại mặt bằng của Công ty T. Mặt khác, tại thời điểm này các bên cũng chưa thống nhất được mức thanh toán tiền như thế nào. Tòa án cấp

sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S, buộc Công ty T phải bồi thường thiệt hại là tiền lãi do chậm thanh toán trong suốt cả thời gian này là không đúng. Do vậy, cần phải sửa án sơ thẩm về phần này. Cụ thể: Công ty T chỉ phải thanh toán trả cho Công ty S số tiền bồi thường thiệt hại là tiền lãi do chậm thanh toán kể từ ngày 15/10 /2021 cho đến ngày 12/01/2023 theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại và khoản 8.3 Điều 8, Điều 12 Hợp đồng 225-2013 là:

| **Ngày phát sinh** | **Hạn thanh toán** | **Diễn giải** | **Tiền nợ phát sinh** | **Đã thanh toán** | **Số tiền còn nợ lũy kế** | **Số ngày nộp chậm** | **Tỷ lệ (%/ngày)** | **Thành tiền chậm thanh toán** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/10/2021 | 24/12/2021 | Tiền thuê nhà Q4/2021 | 900,239,340 | | 5,507,212,260 | 70 | 0.0003125 | 120,470,268 |
| 24/12/2021 | 24/12/2021 | Thanh toán | | 5,000,000,000 | 507,212,260 | | 0.0003125 | 0 |
| 24/12/2021 | 15/01/2022 | | | | 507,212,260 | 22 | 0.0003125 | 3,487,084 |
| 15/01/2022 | 15/4/2022 | Tiền thuê nhà Q1/2022 | 900,239,340 | | 1,407,451,600 | 90 | 0.0003125 | 39,584,576 |
| 15/4/2022 | 27/4/2022 | Thanh toán ngày 27/4/2022 | | 4,000,000,000 | | 0 | 0 | 0 |
| 27/4/2022 | 14/5/2022 | Thanh toán 14/5/2022 | | 4,000,000,000 | | 0 | 0 | 0 |
| 14/5/2022 | 27/5/2022 | Tiền thuê nhà Q2/2022 | 752,952,888 | | | 0 | 0 | 0 |
| 27/5/2022 | 15/7/2022 | Tiền thuê nhà Q3/2022 | 519,749,340 | | | 0 | 0 | 0 |
| 15/7/2022 | 15/10/2022 | | | | | 0 | 0 | 0 |
| 15/10/2022 | 26/12/2022 | Tiền thuê nhà Q4/2022 | 519,749,340 | | | 0 | 0 | 0 |
| 26/12/2022 | 12/1/2023 | Thanh toán 26/12/2022 | | 2,078,997,360 | | 0 | 0 | 0 |
| | | | | | | | **Tổng** | **163.541.928** |

**Về yêu cầu phạt chậm trả:** Hội đồng xét xử xét thấy như phân tích ở trên thì Công ty T không phải thanh toán tiền chậm trả cho Công ty S từ 01/01/2019 đến ngày 14/10/2021 do tòa nhà M bị đình chỉ hoạt động không đảm bảo đầy đủ quyền lợi của bên Công ty T và do phải chịu ảnh hưởng do phải giãn cách xã hội theo các Chỉ thị của Chính phủ về phòng chống đại dịch Covid 19, đây là những lý do bất khả kháng. Hơn nữa trong thời gian này các bên vẫn đang thảo luận nhưng chưa thống

nhất được mức thanh toán, nên yêu cầu phạt chậm thanh toán của Công ty S trong thời gian này là không phù hợp, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty S.

Từ 15/10/2021 đến ngày 12/01/2023, Công ty T không trả tiền thuê mặt bằng theo đúng thỏa thuận của các bên trong hợp đồng là đã vi phạm khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng số 225-2013 và Điều 306 Luật Thương mại 2005. Xét thấy các bên thỏa thuận tiền phạt chậm thanh toán là 1,5%/tháng. Do vậy, Công ty T phải thanh toán tiền phạt chậm thanh toán cho Công ty S là:

| Ngày phát sinh | Hạn thanh toán | Diễn giải | Tiền nợ phát sinh | Đã thanh toán | Số tiền còn nợ lũy kế | Số ngày nộp chậm | Tỷ lệ (%/ngày) | Thành tiền chậm thanh toán |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15/10/2021 | 15/11/2021 | Tiền thuê nhà Q4/2021 | 900,239,340 | | 900,239,340 | 30 | 0.0005 | 13,503,590 |
| 22/12/2021 | 22/12/2021 | Thanh toán 22/12/2021 | | 5,000,000,000 | | | 0.0005 | 0 |
| 15/1/2022 | 15/2/2022 | Tiền thuê nhà Q1/2022 | 900,239,340 | | 900,239,340 | 30 | 0.0005 | 13,503,590 |
| 1/4/2022 | 27/4/2022 | Thanh toán ngày 27/4/2022 | | 4,000,000,000 | | | 0.0005 | 0 |
| 27/4/2022 | 14/5/2022 | Thanh toán 14/5/2022 | | 4,000,000,000 | | | 0.0005 | 0 |
| 15/4/2022 | 15/5/2022 | Tiền thuê nhà Q2/2022 | 752,952,888 | | 752,952,888 | 30 | 0.0005 | 11,294,293 |
| 15/7/2022 | 15/8/2022 | Tiền thuê nhà Q3/2022 | 519,749,340 | | 519,749,340 | 30 | 0.0005 | 7,796,240 |
| 15/10/2022 | 15/11/2022 | Tiền thuê nhà Q4/2022 | 519,749,340 | | 519,749,340 | 30 | 0.0005 | 7,796,240 |
| 26/12/2022 | 12/1/2023 | Thanh toán 26/12/2022 | | 2,078,997,360 | | | 0.0005 | 0 |
| | | | | | | | **Tổng** | **53.893.953** |

Từ những nhận định trên, buộc Công ty T phải thanh toán trả cho Công ty S tổng số tiền là: 3.864.458.741 đồng. Trong đó tiền thuê mặt bằng là: 3.647.022.860 đồng; Bồi thường thiệt hại là tiền lãi do chậm thanh toán là: 163.541.928 đồng; Tiền phạt chậm trả là: 53.983.953 đồng.

Quá trình giải quyết Công ty T có  yêu cầu phản tố yêu cầu Công ty S giảm trừ cho Công ty T tiền thuê mặt bằng do bị ảnh hưởng dịch bệnh Covid 19 với số tiền là 1.793.756.690 đồng. Công ty S  đã tự nguyện hỗ trợ cho Công ty T một phần tiền thuê nhà do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 với số tiền là 1.148.859.142 đồng. Xét thấy mức hỗ trợ của Công ty S đưa ra là phù hợp, nên được chấp nhận. Sau khi

đối trừ số tiền hỗ trợ này, Công ty T còn phải thanh toán trả Công ty S tổng số tiền là:

3.864.458.741 đồng - 1.148.859.142 đồng = 2.715.599.599 đồng.

Ngoài ra, quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm Công ty T còn đề nghị tòa án xem xét phạt hợp đồng đối với Công ty S do vi phạm hợp đồng từ ngày 22/6/2018 đến ngày 08/01/2020 là 7% với số tiền là 790.089.398 đồng. Xét thấy tại phiên tòa hôm nay Công ty T đã rút yêu cầu này và không yêu cầu tòa án giải quyết. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét và đình chỉ đối với yêu cầu phản tố này của Công ty T.

Từ những phân tích trên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty S; Có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty T.

Bản án sơ thẩm tuyên : "....Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không hết số tiền phải thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời hạn vay tại thời điểm trả nợ" là không đúng với quy định, do đó cần phải sửa về cách tuyên này.

Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Bị đơn đối với phù hợp một phần với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận một phần.

Đề nghị của Viện kiểm sát phù hợp một phần với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nên được chấp nhận một phần.

Về án phí: Do Sửa án sơ thẩm, nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

***Vì các lẽ trên,***

## QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng: Khoản 1 Điều 30, Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều khoản 301, 306,307 Luật thương mại năm 2005;

- Áp dụng 426,480,481,482,488,489,490,491 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 156; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2023/KDTM-ST ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

**Xử:**

**1**.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S đối với Công ty T và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty T.

**2.** Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty S đối với yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng số 225-2013/HĐKT ngày 28/6/2013 và hoàn trả mặt bằng diện tích đang thuê.

**3.** Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của Công ty T đề nghị phạt hợp đồng đối với Công ty S do vi phạm hợp đồng với số tiền là 790.089.398 đồng.

**4.** Buộc Công ty T phải thanh toán trả cho Công ty S tổng số tiền thuê mặt bằng còn thiếu, tiền lãi chậm trả và tiền phạt chậm trả là: 3.864.458.741 đồng. Trong đó tiền thuê mặt bằng là 3.647.022.860 đồng; Bồi thường thiệt hại là tiền lãi do chậm thanh toán: 163.541.928 đồng; Tiền phạt chậm trả là 53.893.953 đồng.

**5.** Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty S hỗ trợ cho Công ty T số tiền là 1.148.859.142 đồng.

Sau khi đối trừ Công ty T còn phải thanh toán trả cho Công ty S tổng số tiền là: 2.715.599.599 đồng.

**6**.Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án đối với số tiền phải thanh toán, thì người phải thi hành án phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong bản án.

**7.Về án phí**:

+ Án phí Sơ thẩm: Công ty S phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: **121.870.837** đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tạm ứng là: **67.500.000** đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 69783 ngày 24/02/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà

Nội; Buộc Công ty S còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là: 54.370.837 đồng (Năm mươi tư triệu, ba trăm bảy mươi nghìn, tám trăm ba mươi bảy đồng).

Công ty T phải chịu án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm là: 118.406.378 đồng, được trừ vào số tiền Công ty T đã nộp tạm ứng án phí là: 56.382.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 70598 ngày 16/8/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; Buộc Công ty T còn phải tiếp tục nộp số tiền án phí là: 62.024.378 đồng (Sáu mươi hai triệu, không trăm hai mươi tư nghìn, ba trăm bảy mươi tám đồng).

+ Án phí phúc thẩm: Hoản trả cho Công ty S phải chịu 2.000.000 đồng tiền án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, Công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0071446 ngày 15/2/2023 của Chi Cục thi hành án quận Đống Đa, Hà Nội.

Hoàn trả cho Công ty T 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0071470 ngày 22/02/2023 của Chi cục thi hành án quận Đống Đa, Hà Nội.

**8.** Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**9.** Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

| | |
|---|---|
| **<u>Nơi nhận</u>:**<br>- Tòa án ND quận Đống Đa<br>- Chi Cục thi hành án quận Đống Đa<br>- VKSND thành phố Hà Nội;<br>- Đương sự.<br>- Lưu HS | **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**<br>**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**<br><br>**Ngô Tuyết Băng** |