

Bản án số: 21/2019/KDTM-PT

Ngày 12/9/2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn*”

và “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoài Sơn

Các thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Cao Văn Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2019/TLPT-KDTM ngày 28.6.2019, về “*Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn*” và “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 15.5.2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 31/2019/QĐPT-KDTM ngày 01.8.2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2019/QĐPT-KDTM ngày 26.8.2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D**. Địa chỉ: Số 56 đường P, phường Hòa Khánh Bắc, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đỗ Như N**, chức vụ: Giám đốc Công ty.

+ Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu T**, chức vụ: Kế toán trưởng, Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D. (Theo giấy ủy quyền ngày 20/7/2019). (Có mặt).

2. Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N**. Địa chỉ: Số 96 B1/20 đường T, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. (Địa chỉ liên lạc: Tổ 14 Ngọc Thảo, phường N, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh

Hòa). Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hồ Văn T**, chức vụ: Giám đốc Công ty. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. **Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất Keo dán Vải nhám B**. Địa chỉ: Số 24 đường Lê Độ, phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng, Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh P** - chức vụ: Giám đốc Công ty. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.2. **Văn phòng Công chứng T**. Địa chỉ: Số 323 đường Nguyễn Văn Linh, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

3.3. **Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ**. Địa chỉ: Số 18 đường P, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

3.4. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1979. Địa chỉ: Số 96 B1/20 đường T, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt).

3.5. Ông **Lê Phước T**, sinh năm: 1972 và bà **Lê Thị H**, sinh năm: 1974. Cùng địa chỉ: Số 167 đường Ô, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn yêu cầu độc lập, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:*

Ngày 12.7.2013, Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D (gọi tắt là Công ty D) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N (gọi tắt là Công ty N) có ký kết hợp đồng thuê khách sạn (Cham) tại địa chỉ Lô 13, B2.2 Nguyễn Tất Thành, phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng; thời hạn cho thuê là 10 năm; mục đích cho thuê là kinh doanh khách sạn. Trong quá trình thuê, giữa Công ty D và Công ty N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ, tuy nhiên chưa sang tên đổi chủ, hiện nay hợp đồng này đã bị hủy bỏ. Thời gian thuê khách sạn đến năm 2023 mới chấm dứt, nhưng Công ty N đã vi phạm hợp đồng và các bên đã chấm dứt việc chuyển nhượng tài sản.

Nay nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn giữa Công ty D và Công ty N theo hợp đồng công chứng số 3088 ngày 12.7.2013 tại Văn phòng công chứng T.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, Công ty D có ý kiến như sau: Khoảng đầu tháng 3.2018, Công ty N có nhờ Công ty D xử lý giúp 2 nội dung có liên quan đến việc chuyển nhượng lại khách sạn Cham cho bên thứ 3 là ông Lê Phước T.

- Nội dung thứ nhất: Chốt công nợ, ra được số tiền nghĩa vụ tài chính mà bên N còn phải thanh toán cho Công ty D. Ngày 22.02.2018, căn cứ theo bảng tính xác nhận đối chiếu công nợ cập nhật nhất lúc đó, thì số tiền còn lại phía Công ty N phải trả gồm: Số tiền nợ gốc còn lại 409.771,47 USD (Công ty N đã hoàn thành nghĩa vụ công nợ đến hết tháng 9.2017). Tiền lãi 05 tháng phạt trả chậm (từ tháng 10.2017 đến hết tháng 2.2018) 1.182 USD. Ngày 03.3.2018, Công ty N chuyển trả tiếp một phần số tiền công nợ phải trả của tháng 10.2017 là 45.000.000 đồng. Vì vậy, công nợ đến lúc này sẽ là số tiền nợ gốc còn lại 409.771,47 USD - 45.000.000 đồng. Tiền lãi 05 tháng phạt trả chậm (từ tháng 10.2017 đến hết tháng 2.2018) là 1.182 USD.

Căn cứ đề xuất trên, Công ty D đã làm bảng tính toán số tiền Công ty N còn phải trả nếu thanh toán một lần tại tháng 3.2018 là 8.962.347.173 đồng, đến ngày 16.3.2018 hai bên thống nhất số tiền phải trả là 8.500.000.000 đồng.

- Nội dung thứ 2: Nhờ Công ty D đứng ra giúp Công ty N làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên thẳng cho ông Lê Phước T, sau đó Công ty N thanh toán toàn bộ nghĩa vụ tài chính, công nợ còn lại. Công ty D đã hết sức hỗ trợ cho Công ty N trong việc mua bán tài sản với ông Lê Phước T.

Với những lập luận trên, số tiền 8.500.000.000 đồng là số tiền chốt với nhau tại thời điểm ký đã bao gồm tính toán giảm trừ thanh toán sớm trên tinh thần các bên hoàn toàn thống nhất và tự nguyện. Cho nên số tiền 162.602.482 đồng mà Công ty N đưa ra, Công ty D không biết Công ty N căn cứ vào đâu. Con số 8.500.000.000 đồng là con số hai bên đồng ý bỏ qua các khoản công nợ bù trừ. Thực tế, Công ty D đã bớt cho Công ty N thêm khoản tiền 462.347.173 đồng.

Hiện tại khách sạn Cham tại địa chỉ trên đã được chuyển nhượng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Keo dán Vải nhám B.

Với những lập luận trên Công ty D đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn trên và Công ty D không còn bất cứ nghĩa vụ tài chính nào đối với Công ty N.

** Tại đơn đề nghị đề ngày 17.9.2018, tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo pháp luật của bị đơn - ông Hồ Văn T trình bày yêu cầu phản tố và ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện như sau:*

Công ty N thống nhất với lời trình bày của Công ty D về thời gian nội dung của hợp đồng thuê khách sạn. Công ty N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty D phải thực hiện việc đối chiếu công nợ và hoàn trả số tiền mà Công ty N đã trả nhiều hơn nghĩa vụ từng kỳ thanh toán và vượt về thời hạn trước hợp đồng là 1.352.602.482 đồng, trong đó:

+ Tiền trả dư trong các kỳ là 162.602.482 đồng;

+ Tiền trả sớm theo thỏa thuận $8.500.000.000 \text{ đồng} \times 2\% \times 7 \text{ năm} = 1.190.000.000 \text{ đồng}$.

Tháng 3.2018, Công ty N chuyển nhượng tài sản cho đối tác thứ ba mà hai bên chưa chốt hết số nợ mà hai bên đã thực hiện. Nay Công ty D yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn, Công ty N yêu cầu Công ty D phải hoàn trả số tiền 1.352.602.482 đồng như đã trình bày ở trên, khi Công ty D hoàn trả số tiền trên thì Công ty N đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn.

** Tại công văn số 335/CC1 ngày 13.12.2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ trình bày ý kiến như sau:*

Sau khi xem xét hồ sơ lưu trữ, Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ nhận thấy Công chứng viên của Phòng đã thực hiện việc chứng nhận đúng theo trình tự thủ tục pháp luật quy định, theo yêu cầu và theo các giấy tờ xuất trình của các bên tham gia giao dịch.

** Tại công văn số 02/VPCCTT ngày 07.01.2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng T trình bày ý kiến như sau:*

Ngày 12.7.2013, Văn phòng Công chứng T có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thuê khách sạn đối với toàn bộ khách sạn tọa lạc trên thửa đất số 500, tờ bản đồ số 8, địa chỉ Lô 13, B2.2 Nguyễn Tất Thành, phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng giữa bên cho thuê là Công ty D và bên thuê là Công ty N. Hồ sơ các bên cung cấp gồm:

- Phiếu yêu cầu công chứng;
- Chứng minh nhân dân của ông Đỗ Như N và bà Nguyễn Thị T;
- Đăng ký kinh doanh của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D;

Sau khi thụ lý hồ sơ, Văn phòng Công chứng T thấy tài sản cho thuê không bị tranh chấp, không nằm trong diện bị kê biên phong tỏa, các bên đương sự đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và đây là trường hợp được cho thuê theo quy định của pháp luật nên Văn phòng Công chứng T đã thực hiện việc công chứng hợp đồng thuê khách sạn nói trên vào ngày 12.7.2013, số công chứng 3088. Việc thực hiện công chứng hợp đồng thuê khách sạn trên là đúng theo các quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất Keo dán Vải nhám B, bà Nguyễn Thị T, ông Lê Phước T và bà Lê Thị H không có ý kiến phản hồi.*

** Với nội dung nêu trên tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 15.5.2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 121, 129, 131 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn*” của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N theo hợp đồng công chứng số 3088 ngày 12.7.2013 tại Văn phòng Công chứng T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D phải trả số tiền 1.352.602.482 đồng, trong đó: Tiền trả dư trong các kỳ là 162.602.482 đồng và tiền trả sớm theo thỏa thuận là 1.190.000.000 đồng.

3. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại 3.000.000 đồng và án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 52.578.074 đồng, tổng cộng: 55.578.074 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.289.000 đồng theo Biên lai thu số 0004228 ngày 28.9.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bị đơn còn phải nộp số tiền là 28.289.074 đồng.

4. Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003798 ngày 01.6.2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng và số tiền tạm ứng án phí nộp bổ sung là 1.700.000 đồng theo biên lai thu số 0004152 ngày 05.9.2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải thích về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo pháp luật thi hành án dân sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm trong hạn luật định, ngày 30.5.2019 Công ty N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty N, buộc Công ty D phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Công ty N số tiền là 1.352.602.482 đồng, bao gồm: Tiền trả dư trong các kỳ là 162.602.482 đồng, tiền trả sớm theo thỏa thuận $8.500.000.000 \text{ đồng} \times 2\% \times 07 \text{ năm} = 1.190.000.000 \text{ đồng}$ trước khi tuyên hủy hợp đồng thuê khách sạn lập ngày 13.7.2013 tại Văn phòng Công chứng T.

* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách

nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N. Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 15.5.2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Keo dán Vải nhám B, ông Lê Phước T và bà Lê Thị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Văn phòng Công chứng T, bà Nguyễn Thị T đã triệu tập hợp lệ nhưng tại phiên tòa vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung vụ án: Xét nội dung kháng cáo của Công ty N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty D đề nghị tuyên hủy hợp đồng thuê khách sạn giữa Công ty D đối với Công ty N lập ngày 13.7.2013, thì thấy: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 08, địa chỉ Lô 13, B2.2 Nguyễn Tất Thành, phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng trước đây thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 678054 được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 11.7.2013. Ngày 12.7.2013, tại Văn phòng công chứng T, Công ty D và Công ty N có ký kết hợp đồng thuê khách sạn (Cham hotel) tại địa chỉ trên với thời hạn cho thuê là 10 năm. Đến ngày 31.7.2014, tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ, hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 08, địa chỉ Lô 13, B2.2 Nguyễn Tất Thành, phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Ngày 08.8.2014, bà Nguyễn Thị T là giám đốc Công ty N gửi cho Công ty D 01 giấy ghi nhận có nội dung: “*Đã nhận lại tiền cọc thuê khách sạn Cham của ông Đỗ Như Nt. Số tiền là 200.000.000 VNĐ (hai trăm triệu đồng chẵn). Số tiền này là số tiền đặt cọc để thuê khách sạn, lý do chúng tôi đã triển khai làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31.7.2014 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ nên hợp đồng cho thuê trước đó đương nhiên hết hiệu lực và hai bên thống nhất trả lại tiền đặt cọc thuê*”. Đến ngày 20.3.2018, tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ, Công ty D và Công ty N hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/7/2014, số 5091 đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Lô 13, B2.2 Nguyễn Tất Thành, phường Xuân Hà, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Ngày 15.8.2018, Công ty TNHH sản xuất Keo dán Vải nhám B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ số 000429.CN.

Như vậy, xét về ý chí thực hiện hợp đồng thuê khách sạn ngày 12.7.2013, thì Công ty D và Công ty N sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đã thống nhất với nhau chấm dứt thực hiện hợp đồng thuê khách sạn từ ngày 08.8.2014, chỉ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hiện nay quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Lô 13, B2.2 Nguyễn Tất Thành đã chuyển nhượng cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn sản xuất Keo dán Vải nhám B, tài sản cho thuê là khách sạn trên không còn thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty Đinh Khôi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn giữa Công ty D và Công ty N theo hợp đồng công chứng ngày 12.7.2013, số 3088 tại Văn phòng Công chứng T là có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo của Công ty N về yêu cầu phản tố buộc Công ty D thanh toán tiền trả sớm vượt thời hạn theo thỏa thuận là 1.190.000.000 đồng, thì thấy: Tại Điều 2 của Thỏa thuận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khách sạn Cham ngày 31.7.2014 có quy định về trường hợp thanh toán trước thời hạn, như sau: *“Nếu bên B (Công ty N) thanh toán trước cho bên A (Công ty D) thì số thanh toán sớm trước hạn sẽ được khấu trừ 2%/năm theo số tiền quy đổi ra USD tại thời điểm phải thanh toán”*. Ngày 16.3.2018, Công ty D (Bên A), Công ty N (Bên B) và vợ chồng ông Lê Phước T, bà Lê Thị H (Bên C) đã ký kết phụ lục của thỏa thuận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khách sạn Cham. Phụ lục này có một số nội dung điều khoản thay đổi so với thỏa thuận ngày 31.7.2014. Tại Điều 1: Thay đổi và bổ sung Điều 2 của thỏa thuận ký ngày 31.7.2014, có nội dung như sau: Bên C thay mặt bên B thanh toán trong vòng 60 ngày, kể từ ngày 19.3.2018 cho bên A số tiền mà bên B còn nợ bên A, được bên A xác nhận là 8.500.000.000 đồng. Như vậy theo thỏa thuận này, Công ty D và Công ty N đều xác nhận Công ty N chỉ còn phải thanh toán số tiền 8.500.000.000 đồng cho Công ty D mà không đề cập đến việc thanh toán trước hạn, vì Phụ lục của thỏa thuận ngày 16.3.2018 các bên cùng thỏa thuận lại một số điều khoản nên đã có thay đổi và bổ sung so với thỏa thuận ngày 31.4.2014, các bên đã chốt lại số tiền phải thanh toán một lần giữa Công ty N và Công ty D. Tại Phụ lục này đã xác định Công ty D sẽ chuyển nhượng lại tài sản trên cho ông Lê Phước T, bà Lê Thị H sau khi ông T, bà H thanh toán số tiền Công ty N còn nợ Công ty D trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, ông T, bà H sẽ trả lại số tiền Công ty N đã thanh toán cho Công ty D + số tiền ngoài mà bên Công ty N và ông T, bà H đã thống nhất là 4.500.000.000 đồng. Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận này thì ông T, bà H là người nhận chuyển nhượng đối với nhà, đất trên và thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 8.500.000.000 đồng mà Công ty N còn nợ Công ty D. Trên cơ sở đó, ngày 20.3.2018 tại Phòng Công chứng số 1 thành phố Đ, Công ty D và Công ty N đã ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31.7.2014. Do xác định việc thanh toán số tiền nợ còn lại là 8.500.000.000 đồng thuộc nghĩa vụ của ông T, bà H và việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng đã chấm dứt nghĩa vụ của Công ty N đối với

giao dịch chuyển nhượng tài sản trên nên việc Công ty N yêu cầu được thanh toán tiền trả sớm vượt thời hạn đối với số tiền 8.500.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 2 của Thỏa thuận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khách sạn Cham ngày 31.7.2014 mà Công ty D phải trả Công ty N số tiền 1.190.000.000 đồng là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3] Đối với kháng cáo của Công ty N về yêu cầu phản tố buộc Công ty D hoàn trả số tiền trả dư trong các kỳ là 162.602.482 đồng, thì thấy: Sau khi Công ty D chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên cho Công ty N, hai bên đã ký kết thỏa thuận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khách sạn Cham ngày 31.7.2014. Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng, trả góp trong vòng 10 năm không có lãi suất bắt đầu từ ngày 03.6.2014 đến ngày 03.5.2024, trong 09 năm đầu tiên thanh toán mỗi năm 1.000.000.000 đồng, năm thứ 10 thanh toán 3.000.000.000 đồng. Tại thỏa thuận có quy định về hình thức thanh toán như tiền trả góp khách sạn là chuyển khoản vào tài khoản hoặc nộp tiền mặt vào tài khoản: 0041000549650, chủ tài khoản Đỗ Như N, Vietcombank chi nhánh Đà Nẵng, tuy nhiên Công ty N không cung cấp được biên lai chuyển tiền nào cho Công ty D hay xác nhận của Công ty D về việc nhận tiền trả góp mua khách sạn. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty N cung cấp 01 bảng sao kê tài khoản (bản photo) của chủ tài khoản: NGUYEN THI T, số tài khoản 0061000926025, tại Vietcombank - Chi nhánh Khánh Hòa từ ngày 01.6.2014 đến ngày 10.10.2016 và từ ngày 01.01.2017 đến ngày 21.5.2018. Trong bảng sao kê có một số giao dịch chuyển đến tài khoản số 0041000549650, bao gồm: 75.003.300 đồng vào ngày 03.11.2014; 76.007.300 đồng vào ngày 20.01.2015; 76.055.300 đồng vào ngày 03.7.2015; 78.714.877 đồng vào ngày 03.9.2015; 3.003.300 đồng vào ngày 03.12.2015; 45.002.200 đồng vào ngày 03.3.2018. Đối chiếu với quy định tại Điều 2 thỏa thuận liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng khách sạn Chăm thì thấy tại thời điểm từ ngày 03.6.2014 cho đến ngày 03.5.2016, mỗi tháng Công ty N phải trả góp tiền mua khách sạn cho Công ty D là 83.333.333 đồng, nhưng hoàn toàn không có giao dịch nào chuyển vào tài khoản 0041000549650 vượt quá số tiền trên. Mặt khác, tại Phụ lục của Thỏa thuận liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng khách sạn Cham ngày 16.3.2018, các bên xác định việc thanh toán tiền nợ 8.500.000.000 đồng thuộc về ông T, bà H và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất ngày 31.7.2014 đã được hủy bỏ nên yêu cầu của Công ty N về việc buộc Công ty D phải hoàn trả lại tiền trả dư trong các kỳ là 162.602.482 đồng không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Xét thấy, nội dung kháng cáo của Công ty N không có căn cứ để chấp nhận nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 15.5.2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[3] Án phí kinh doanh thương mại:

[3.1] Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty N phải chịu là 3.000.000 đồng và án phí do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 52.578.074 đồng. Tổng cộng, Công ty N phải chịu là 55.578.074 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 26.289.000 đồng theo Biên lai thu số 0004228 ngày 28.9.2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Số tiền án phí còn phải nộp tiếp là 28.289.074 đồng.

+ Công ty D không phải chịu án phí nên được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003798 ngày 01.6.2018 và 1.700.000 đồng số tiền tạm ứng án phí nộp bổ sung theo biên lai thu số 0004152 ngày 05.9.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

[3.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty N phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Xét thấy quan điểm về nội dung giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 121, 129, 131 Luật nhà ở năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ban hành ngày 30.12.2016 về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N.

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2019/KDTM-ST ngày 15.5.2019 của Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê khách sạn*" của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng thuê khách sạn giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N theo Hợp đồng công chứng số 3088 ngày 12.7.2013 tại Văn phòng Công chứng T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D phải trả số tiền 1.352.602.482 đồng (một tỷ, ba trăm năm mươi hai triệu, sáu trăm lẻ hai nghìn, bốn trăm tám mươi hai đồng), trong đó: Tiền trả dư trong các kỳ là 162.602.482 đồng và tiền trả sớm theo thỏa thuận là 1.190.000.000 đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại:

3.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N phải chịu là 55.578.074 đồng (năm mươi lăm triệu, năm trăm bảy mươi tám nghìn, không trăm bảy mươi bốn đồng), được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 26.289.000 đồng (hai mươi sáu triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004228 ngày 28.9.2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Số tiền án phí còn phải nộp tiếp là 28.289.074 đồng (hai mươi tám triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn, không trăm bảy mươi bốn đồng).

+ Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên D số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003798 ngày 01.6.2018 và số tiền 1.700.000 đồng (một triệu, bảy trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí nộp bổ sung theo biên lai thu số 0004152 ngày 05.9.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại - Dịch vụ - Du lịch N phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tại biên lai thu số 0004871 ngày 17.6.2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án và được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Thanh Khê;
- Chi cục THADS quận Thanh Khê;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Trần Hoài Sơn