

Bản án số: 246/2023/KDTM-PT
Ngày 24/11/2023
V/v “*Tranh chấp
hợp đồng thuê mặt bằng*”

**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 Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Bằng

Ông Nguyễn Xuân Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Trang - Kiểm sát viên

Ngày 24/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 186/2023/TLPT-KDTM ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng*”.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2023/KDTM-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 739/2023/QĐ-PT ngày 16/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Công ty cổ phần Đ

Địa chỉ: Phường C, quận B, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Xuân T – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Quế C; có mặt

-Bị đơn: Công ty cổ phần C

Địa chỉ: Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên hệ: Phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thái A – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Chi nhánh Công ty cổ phần C và ông Lê Anh D.
Địa chỉ: Phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: Phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Hải Á; Ông Vũ Thanh T; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/4/2016, Công ty cổ phần T3 và Chi nhánh Công ty cổ phần C (sau đây viết tắt là Công ty C) ký Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 15/HĐ-DOLPHIN về việc thuê mặt bằng 141 m² tại phường M, quận N, thành phố Hà Nội với nội dung thỏa thuận như sau: Thời hạn thuê là 5 năm tính từ ngày 15/5/2016.

- Diện tích: 141m², trong đó diện tích bên trong tòa nhà là 94m², diện tích bên ngoài tòa nhà là 47m².

- Tiền thuê: Tổng số tiền thuê là 18.865.800 VNĐ/tháng (mười tám triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn tám trăm đồng một tháng), trong đó bao gồm 16.769.600 VNĐ cho tổng diện tích nằm trong tòa nhà và 2.096.200 VNĐ cho phần diện tích bên ngoài tòa nhà. Tính đến thời điểm hiện nay, tiền thuê mặt bằng đã được điều chỉnh tăng lên 21.789.999 VNĐ/tháng theo Điều 1.2 của Phụ lục số VII của Hợp đồng.

Ngày 26/12/2018, Thỏa thuận chuyển giao và sửa đổi, bổ sung Hợp đồng được ký kết giữa Bên cho thuê – Công ty cổ phần T3, Bên thuê – Chi nhánh Công ty cổ phần C và Bên cho thuê mới – Công ty cổ phần Đ. Kể từ thời điểm ký kết Thỏa thuận, Công ty cổ phần Đ trở thành Bên cho thuê của Hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN.

Ngày 15/4/2021, Bên cho thuê – Công ty cổ phần Đ và Bên thuê – Chi nhánh Công ty cổ phần C ký kết Phụ lục số VII (kèm theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 15/HĐ-DOLPHIN ngày 22/04/2016) về việc gia hạn Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh. Thời gian gia hạn là 02 năm từ ngày 15/4/2021 đến ngày 14/4/2023.

Chi nhánh Công ty cổ phần C đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng và các khoản chi phí khác với Công ty cổ phần Đ, cụ thể:

Ngày 14/10/2021, Công ty cổ phần Đ phát hành Giấy đề nghị thanh toán gửi Chi nhánh Công ty cổ phần C về việc: Thanh toán tiền thuê mặt bằng tháng 7-9, tháng 10-12, tiền điện tháng 9, tổng số tiền phải thanh toán: 118.327.252 đồng. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại, Chi nhánh Công ty cổ phần C mới chỉ thanh toán tiền thuê mặt bằng tháng 9.

Điểm 6.1.1, khoản 6.1, Điều 6 Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh quy định về việc thanh toán tiền thuê mặt bằng như sau:

- Chu kỳ thanh toán: 03 tháng/một lần
- Bên thuê sẽ thanh toán cho Bên cho thuê trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của kỳ thuê tiếp liền kề.

Căn cứ quy định tại điểm 8.1.5, điểm 8.1.6, khoản 8.1 Hợp đồng, Bên thuê có quyền:

“8.1.5. Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này trước thời hạn khi Bên thuê có một trong các hành vi vi phạm Hợp đồng sau:

a) Không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ T2 thuê mặt bằng kinh doanh, T2 điện, P dịch vụ phát sinh, T2 thuê khác hay bất kỳ khoản phải thanh toán nào khác được quy định trong Hợp đồng này, và vẫn không thực hiện thanh toán trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của Bên cho thuê.

8.1.6. Khi Bên thuê có một trong các hành vi vi phạm quy định tại Điều 8.1.5 của Hợp đồng này, Bên cho thuê sẽ có một hoặc đồng thời các quyền sau:

- a) Buộc Bên thuê và những người có liên quan ra khỏi diện tích thuê;
- b) Thu giữ, di dời và thanh lý mọi tài sản thuộc diện tích thuê để khấu trừ nợ trong trường hợp Bên thuê chưa thanh toán hết các khoản nợ cho Bên cho thuê;
- c) Yêu cầu Bên thuê hoàn trả một khoản tiền do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, mức phạt: 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm, bồi thường toàn bộ thiệt hại cũng như mọi chi phí liên quan cho Bên cho thuê do bất kỳ hành vi vi phạm Hợp đồng nào của Bên thuê gây ra.”

Từ thời điểm Công ty cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) gửi Giấy đề nghị thanh toán (ngày 14/10/2021) cho Chi nhánh Công ty cổ phần C, đến thời điểm ngày 17/09/2021 (thời điểm Chi nhánh Công ty cổ phần C thanh toán 1 phần tiền thuê là 21,572,099 đồng chỉ là số tiền thuê của một tháng) thì kỳ thuê tháng 7, 8, 9/2021 đã chậm thanh toán là 73 ngày (quá 20 ngày theo quy định tại điểm 8.1.5 nêu trên). Sau đó, Công ty Đ đã rất nhiều lần gửi văn bản đến Chi nhánh Công ty cổ phần C yêu cầu thanh toán tiền thuê mặt bằng đã bị chậm nhưng phía Chi nhánh Công ty cổ phần C vẫn không thanh toán cho Công ty Đ.

Đến ngày 14/10/2021 Công ty Đ yêu cầu thanh toán số tiền còn thiếu của các kỳ tháng 7, 8, 9, 10, 11, 12 và tiền điện tháng 9 (lúc này đã đến hạn kỳ thanh toán của các tháng 10, 11, 12). Tổng số tiền phải thanh toán cho Công ty Đ là: 118.327.252 đồng. Quá trình giải quyết tại Tòa, Công ty cổ phần Đ có khai đến ngày 30/12/2021 Chi nhánh Công ty cổ phần C mới thanh toán thêm và tổng tiền thuê chậm thanh toán đến thời điểm này là: 70.752.432 đồng là chưa đúng do Công ty Đ tính toán nhầm con số. Số tiền thuê thực tế Công ty cổ phần C còn nợ đến thời điểm này là

73.414.724 đồng và tiền điện chưa thanh toán là: 8.403.450 đồng; phí quản lý chưa thanh toán là 16.653.919 đồng. Tổng số tiền thuê, điện, phí quản lý Công ty cổ phần C còn phải thanh toán cho Công ty Đ đến thời điểm này là 98.472.093 đồng.

Hai bên không có thỏa thuận về việc giảm tiền thuê nếu dịch bệnh xảy ra. Công ty Đ đã thiện chí trong việc giảm tiền thuê nhưng mức yêu cầu giảm 100% của Chi nhánh Công ty cổ phần C là không hợp lý. Công ty Đ cũng là đơn vị kinh doanh nên không thể giảm nhiều như vậy cho Chi nhánh Công ty cổ phần C được mà Công ty Đ đã rất thiện chí giảm 50% với điều kiện phải thanh toán đúng các kỳ thanh toán theo hợp đồng nhưng phía Chi nhánh Công ty cổ phần C không thực hiện. Chi nhánh Công ty cổ phần C chỉ thanh toán cho Công ty Đ một phần theo các kỳ thanh toán và họ chỉ thanh toán theo khả năng là không hợp lý.

Công ty cổ phần C vi phạm thỏa thuận thanh toán tiền thuê trong hợp đồng nên Công ty cổ phần Đ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Công ty cổ phần Đ đã gửi các công văn tới Chi nhánh Công ty cổ phần C về việc chấm dứt Hợp đồng và yêu cầu thực hiện các nghĩa vụ để thanh lý Hợp đồng. Tuy nhiên, Bên Thuê cố tình trì hoãn, dấy dora trong việc giải quyết chấm dứt Hợp đồng và có dấu hiệu chiếm giữ trái phép mặt bằng kinh doanh của Công ty Đ. Điều này gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty Đ đối với việc sử dụng mặt bằng thuê. Trong thời gian từ tháng 10 đến tháng 12/2021, Công ty Đ đã có 5 lần thông báo yêu cầu Chi nhánh Công ty cổ phần C chấm dứt hợp đồng nhưng Chi nhánh Công ty cổ phần C chỉ trả lời là không đồng ý chấm dứt hợp đồng, tạm dừng thanh toán tiền thuê và cũng không đưa ra phương án tiếp tục thực hiện hợp đồng như thế nào. Sau đó, Công ty Đ còn 03 lần ra thông báo thu hồi mặt bằng nhưng Chi nhánh chỉ phản hồi là không đồng ý chấm dứt hợp đồng, cũng không cử người làm việc trực tiếp với phía Công ty Đ. Tiếp đó, Công ty Đ còn ra 04 thông báo mời bên Chi nhánh Công ty cổ phần C đến để kiểm kê tài sản và di dời tài sản khỏi diện tích thuê nhưng phía Chi nhánh không đến. Đại diện Công ty Đ đã nhiều lần đến đặt lịch làm việc, đến tận nơi trụ sở của Chi nhánh nhưng phía đại diện Chi nhánh né tránh, không hợp tác làm việc. Do phía Chi nhánh Công ty cổ phần C không thiện chí giải quyết việc chấm dứt hợp đồng nên đến tháng 01/2022, Công ty Đ đã tiếp quản mặt bằng và di dời toàn bộ tài sản khỏi mặt bằng thuê. Các tài sản đó đã được Công ty Đ đưa đến lưu giữ tại kho trong cùng dự án và đã báo cho phía Chi nhánh đến nhận lại tài sản nhưng phía Chi nhánh vẫn không hợp tác. Do vậy, Công ty cổ phần Đ đề nghị Tòa án giải quyết:

Buộc Chi nhánh Công ty cổ phần C thanh toán cho Công ty cổ phần Đ tiền thuê mặt bằng, tiền điện, phí dịch vụ cho những tháng chưa thanh toán, tổng số tiền: 98.472.093 đồng.

Buộc Chi nhánh Công ty cổ phần C trả một khoản tiền do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng với mức phạt: 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm, số tiền: 5.505.138 đồng.

Phí chậm thanh toán với mức phí là 12%/năm tính từ ngày chậm thanh toán 06/10/2021 đến ngày 23/3/2023 với mức phí là: 10.570.996 đồng.

Buộc Chi nhánh Công ty cổ phần C chấm dứt Hợp đồng và nhận lại tài sản.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Công ty Đ không đồng ý yêu cầu của bị đơn về việc đề nghị “Chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền thuê giảm cho Công ty cổ phần C trong giai đoạn bất khả kháng”. Yêu cầu này của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Theo Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về quyền của Bên cho thuê nhà, công trình xây dựng. Theo đó, Bên cho thuê nhà có quyền “yêu cầu bên thuê thanh toán đủ tiền theo thời hạn và phương thức thỏa thuận trong hợp đồng”.

Công ty Đ là đơn vị cho thuê, khi COVID-19 xảy ra, Công ty Đ có nhận được công văn của Công ty cổ phần C về việc xin giảm tiền thuê mặt bằng. Trên tinh thần hợp tác và hỗ trợ đối tác, Công ty Đ đã có văn bản phúc đáp về yêu cầu này tại Công văn số 31/2021/CV-ĐB ngày 16/6/2021, Công ty Đ đã đồng ý giảm 50% tiền thuê trong những ngày Highlands C1 bị đóng cửa theo chỉ thị của thành phố Hà Nội với điều kiện Bên thuê phải thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản thanh toán theo quy định trong Hợp đồng. Tuy nhiên, phía Công ty cổ phần C đã không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán để được hưởng ưu đãi giảm trừ tiền thuê.

Căn cứ vào Điều 8 của Hợp đồng thì Công ty Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến hết thời hạn như yêu cầu của bị đơn.

Đối với yêu cầu hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Công ty C, số tiền 62.257.000 đồng; thanh toán cho Công ty C một khoản tiền bằng tiền đặt cọc: 62.257.000 đồng, nguyên đơn có ý kiến: Theo quy định tại Khoản 7.1, Khoản 7.2 Điều 7 Hợp đồng đã quy định về những trường hợp hoàn trả đặt cọc. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, Bên Thuê đã vi phạm nghĩa vụ thuộc trường hợp Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng – theo điểm 8.1.5 Khoản 8.1 của Hợp đồng. Đây không thuộc trường hợp hoàn trả tiền đặt cọc và thanh toán một khoản tiền bằng tiền đặt cọc nên Công ty Đ không đồng ý yêu cầu của bên bị đơn.

Công ty cổ phần C xin rút yêu cầu bồi thường cho Công ty C toàn bộ chi phí đã đầu tư vào mặt bằng: 1.594.366.842 đồng nên Công ty cổ phần Đ không có ý kiến gì.

- Đối với yêu cầu phải bồi thường toàn bộ lợi nhuận mà Công ty cổ phần C bị mất do hành vi niêm phong điểm kinh doanh và dừng hợp đồng trái pháp luật: 2.214.000.000 đồng, tại phiên tòa Công ty cổ phần C đã rút một phần chỉ còn yêu cầu 1.869.682.725 đồng. Công ty cổ phần Đ đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty cổ phần C là có căn cứ và đúng pháp luật. Do vậy Công ty cổ phần Đ không có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng. Bị đơn đề nghị áp dụng Khoản 11.2 Điều 11 Hợp đồng về chấm dứt Hợp đồng trước hạn để yêu cầu bồi thường, Tuy

nhiên tại Khoản 11.2 Điều 11 của Hợp đồng có quy định 02 trường hợp loại trừ là Điều 12 và Điều 15 (Điều 15 quy định về sự kiện bất khả kháng). Công ty Đ đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuộc trường hợp quy định tại điểm 12.2.3, khoản 12.2, Điều 12 do Bên thuê vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng, như vậy thuộc trường hợp loại trừ và không áp dụng quy định về bồi thường.

Do Công ty Đ chấm dứt Hợp đồng đúng quy định của pháp luật nên không chấp nhận các yêu cầu bồi thường của bị đơn. Công ty Đ yêu cầu Công ty C nhận lại tài sản và di dời tài sản ra khỏi kho của nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng thẩm định tài sản: Công ty cổ phần Đ tự nguyện chịu cả chi phí thẩm định.

Về án phí: Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Về việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 15/HĐ-DOLPHIN ngày 22/4/2016 với diện tích thuê mặt bằng 141 m² tại phường M, quận N, thành phố Hà Nội như đại diện nguyên đơn trình bày là đúng.

Ngày 26/12/2018, Bên cho thuê – Công ty cổ phần T3, Bên thuê – Chi nhánh Công ty cổ phần C và Bên cho thuê mới – Công ty cổ phần Đ đã ký văn bản thỏa thuận chuyển giao và sửa đổi, bổ sung Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 15/HĐ-DOLPHIN ngày 22/4/2016. Kể từ thời điểm ký kết Thỏa thuận, Công ty cổ phần Đ trở thành Bên cho thuê của Hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN ngày 22/4/2016.

Ngày 15/4/2021, Bên cho thuê – Công ty cổ phần Đ và Bên thuê – Chi nhánh Công ty cổ phần C ký kết Phụ lục số VII (kèm theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 15/HĐ-DOLPHIN ngày 22/04/2016) về việc gia hạn Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh. Thời gian gia hạn là 02 năm từ ngày 15/4/2021 đến 14/4/2023.

Trong giai đoạn từ ngày 24/7/2021 đến ngày 31/12/2021, khi buộc phải tuân thủ các mệnh lệnh hành chính về chống dịch của Nhà nước, điểm kinh doanh đã phải ngừng hoạt động hoàn toàn hoặc bị hạn chế hoạt động, cụ thể:

- Giai đoạn từ 24/7/2021 đến 15/9/2021: đóng cửa, ngừng hoạt động hoàn toàn;
- Giai đoạn từ 13/7/2021 đến 23/7/2021 và từ 16/9/2021 đến 13/10/2021: chỉ được bán mang đi, không được phục vụ tại chỗ;
- Giai đoạn từ 14/10/2021 đến 31/12/2021: được phục vụ tại chỗ nhưng bị hạn chế 50% công suất phục vụ và phải đóng cửa sớm (trước 21h).

Việc bắt buộc phải tạm ngừng một phần hoặc toàn bộ hoạt động của điểm kinh doanh đã khiến nguồn thu của Công ty C tại điểm kinh doanh sụt giảm sâu trong giai đoạn tạm ngừng một phần hoạt động, và bằng 0 trong giai đoạn ngừng hoàn

toàn hoạt động. Trong hoàn cảnh khó khăn như vậy, Công ty C đã có Công văn số 1407/CV/HC ngày 14/7/2021 và Công văn số 0108/2021/CV-HC ngày 25/8/2021 gửi đến Công ty Đ đề nghị xem xét hỗ trợ giảm tiền thuê. Sau đó, Công ty C và Công ty Đ đã có nhiều cuộc họp, trao đổi qua lại để thống nhất phương án giảm tiền thuê tại mặt bằng nhưng vẫn chưa đi đến được thống nhất về mức tiền thuê được giảm.

Việc bắt buộc tuân thủ các mệnh lệnh hành chính Nhà nước là sự kiện xảy ra khách quan, hai bên không thể lường trước tại thời điểm ký kết Hợp đồng; và dù đã dùng mọi biện pháp cần thiết nhưng Công ty C đã không thể khắc phục được. Đây là sự kiện bất khả kháng đối với Công ty C. Áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều 156, khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015, quy định tại Điều 15 Hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN, việc Công ty Đ ra Thông báo số 66/2021/CV-ĐB tuyên bố đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn dựa trên nhận định Công ty C vi phạm nghĩa vụ thanh toán là việc làm không có căn cứ và đã cấu thành lỗi đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn trái quy định pháp luật và trái quy định tại Hợp đồng thuê.

Từ ngày 28/12/2021, Công ty Đ đã tự ý niêm phong cửa hàng H tại điểm kinh doanh. Ngày 25/02/2022 toàn bộ tài sản, trang thiết bị của Công ty C tại đây đã bị Công ty Đ tự ý di dời, vận chuyển ra khỏi điểm kinh doanh. Các hành động này được Công ty Đ thực hiện bất chấp sự phản đối của Công ty C và thực tế đã gây thiệt hại nghiêm trọng cho Công ty C. Từ ngày 28/12/2021 đến nay điểm kinh doanh của Công ty C đã bắt buộc phải tạm ngừng hoạt động.

Công ty cổ phần C yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu thanh toán tiền thuê giảm cho Công ty C trong giai đoạn bất khả kháng như sau:

- Từ 13/7/2021 - 23/7/2021: Giảm 50% tiền thuê, tổng giảm là 8.788.633 đồng.
- Từ 24/7/2021 - 15/9/2021: Giảm 100% tiền thuê, tổng giảm là 43.144.198 đồng.
- Từ 16/9/2021 - 13/10/2021: Giảm 50% tiền thuê, tổng giảm là 22.371.066 đồng.
- Từ 14/10/2021 - 27/12/2021: Giảm 30% tiền thuê, tổng giảm là 59.922.497 đồng.

Tổng tiền thuê yêu cầu giảm là: 134.226.394 đồng.

2. Buộc Công ty Đ phải thực hiện Hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN cho đến hết thời hạn; trong trường hợp Công ty Đ đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì áp dụng quy định tại khoản 11.2 Điều 11 Hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN buộc Công ty Đ phải:

- Hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Công ty C, số tiền 62.257.000 đồng;

- Thanh toán cho Công ty C một khoản tiền bằng tiền đặt cọc: 62.257.000 đồng;

- Bồi thường cho Công ty C toàn bộ chi phí đã đầu tư vào mặt bằng: 1.594.366.842 đồng. Đây là toàn bộ chi phí đầu tư cơ bản ban đầu vào cửa hàng cụ thể bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng, trang thiết bị ban đầu khi bắt đầu thuê mặt bằng.

3. Buộc Công ty Đ phải bồi thường toàn bộ lợi nhuận mà Công ty C bị mất do hành vi niêm phong điểm kinh doanh và dừng hợp đồng trái pháp luật: 2.214.000.000 đồng.

Tổng giá trị bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả là: 4.067.107.236 đồng (Bốn tỷ không trăm sáu mươi bảy triệu một trăm linh bảy nghìn hai trăm ba mươi sáu đồng).

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần C có ý kiến xin rút yêu cầu phản tố đòi bồi thường toàn bộ chi phí đã đầu tư vào mặt bằng: 1.594.366.842 đồng, rút một phần yêu cầu bồi thường toàn bộ lợi nhuận mà Công ty C bị mất do hành vi niêm phong điểm kinh doanh và dừng hợp đồng trái pháp luật: 2.214.000.000 đồng, nay chỉ yêu cầu bồi thường 1.869.682.725 đồng, còn đối với các yêu cầu phản tố khác vẫn giữ nguyên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty cổ phần C chỉ chấp nhận thanh toán phần tiền thuê còn lại khi bên Công ty cổ phần Đ đã miễn giảm tiền thuê. Đề nghị Công ty cổ phần Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn.

Về án phí: Bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2023/KDTM-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội đã xử:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 228; Điều 418, 428, 429; 481, 482 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 301 Luật thương mại 2015

- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đ đối với Công ty cổ phần C.

- Xác nhận Công ty cổ phần Đ đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê số 15/HĐ-DOLPHIN ngày 22/04/2016 là đúng quy định của pháp luật. Buộc Công ty cổ phần C phải chấm dứt hợp đồng thuê số 15/HĐ-DOLPHIN ngày 22/04/2016.

- Xác nhận Công ty cổ phần C còn nợ Công ty cổ phần Đ tổng số tiền thuê mặt bằng, tiền điện, phí quản lý là: 98.472.093 đồng (Chín mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn không trăm chín mươi ba đồng).

- Buộc Công ty cổ phần C phải thanh toán trả cho Công ty cổ phần Đ số tiền thuê mặt bằng, tiền điện, phí quản lý còn nợ là: 98.472.093 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu buộc Công ty cổ phần C phải trả cho Công ty cổ phần Đ một khoản tiền do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng với mức phạt: 8% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm, số tiền: 5.505.138 đồng (Năm triệu năm trăm linh năm nghìn một trăm ba mươi tám đồng).

- Buộc Công ty cổ phần C phải thanh toán cho Công ty cổ phần Đ số tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng là 5.505.138 đồng (Năm triệu năm trăm linh năm nghìn một trăm ba mươi tám đồng).

- Không xem xét yêu cầu thanh toán phí chậm thanh toán của khoản tiền thuê chưa thanh toán tính từ ngày 6/10/2021 đến ngày 23/3/2023 là 10.570.996 đồng (Mười triệu năm trăm bảy mươi nghìn chín trăm chín mươi sáu đồng) của Công ty cổ phần Đ đối với Công ty cổ phần C.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần C đòi Công ty cổ phần Đ bồi thường cho Công ty C toàn bộ chi phí đã đầu tư vào mặt bằng: 1.594.366.842 đồng và đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường toàn bộ lợi nhuận mà Công ty C bị mất do hành vi niêm phong Điểm kinh doanh và dừng hợp đồng trái pháp luật.

- Không chấp nhận các yêu cầu phản tố còn lại của Công ty cổ phần C.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải thi hành theo mức lãi suất 10%/ 1 năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự nguyện của Công ty cổ phần Đ chịu cả chi phí tố tụng thẩm định tài sản.

- Về án phí: Công cổ phần Đ1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả Công ty cổ phần Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000

đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0069635 ngày 12/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ. Công ty cổ phần C phải chịu án phí KDTM đối với các yêu cầu Công ty cổ phần Đ được chấp nhận là 5.198.861 đồng (Năm triệu một trăm chín mươi tám nghìn tám trăm sáu mươi một đồng) và án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 71.825.901 đồng (Bảy mươi một triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm linh một đồng). Tổng án phí Công ty cổ phần C phải chịu là: 77.024.762 đồng (Bảy mươi bảy triệu không trăm hai mươi tư nghìn bảy trăm sáu mươi hai đồng). Công ty cổ phần C đã nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố là 56.000.000 đồng (năm mươi sáu triệu đồng) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0070240 ngày 03/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ. Đối trừ với số tiền án phí phải nộp Công ty cổ phần C còn phải nộp 15.758.794 đồng (Mười lăm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn bảy trăm chín mươi tư đồng).

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện của Nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty cổ phần C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm:

- Chấp nhận yêu cầu giảm tiền thuê, phí dịch vụ cho Công ty cổ phần C trong giai đoạn bất khả kháng như sau:

Từ 13/7/2021-23/7/2021: Giảm 50% tiền thuê, tổng giảm là 8.788.633 đồng

Từ 24/7/2021-15/9/2021: Giảm 100% tiền thuê, tổng giảm là 43.144.198 đồng

Từ 16/9/2021-13/10/2021: Giảm 50% tiền thuê, tổng giảm 22.371.066 đồng

Từ 14/10/2021-27/12/2021: Giảm 30% tiền thuê, tổng giảm 59.922.497 đồng

Tổng tiền thuê yêu cầu giảm là 134.226.394 đồng

- Buộc Công ty Đ phải thực hiện Hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN cho đến hết thời hạn; trong trường hợp Công ty Đ vẫn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn thì áp dụng quy định tại khoản 11.2 Điều 11 Hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN, buộc Công ty Đ phải hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho Công ty C số tiền 62.257.000 đồng và thanh toán cho Công ty C một khoản tiền bằng tiền đặt cọc 62.257.000 đồng

- Buộc Công ty Đ phải bồi thường toàn bộ phần lợi nhuận mà Công ty C bị mất do hành vi niêm phong điểm kinh doanh và chấm dứt hợp đồng trước hạn trái pháp luật số tiền 1.869.682.725 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay:

Các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

- Xác nhận nguyên đơn và bị đơn chấm dứt việc thuê/cho thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê kể từ ngày 28/12/2021

- Xác nhận bị đơn đã bàn giao và nguyên đơn đã nhận bàn giao mặt bằng thuê kể từ ngày 28/12/2021 và không còn bất kỳ vướng mắc nào về việc giao – nhận mặt bằng thuê sau khi chấm dứt hợp đồng thuê

- Xác nhận bị đơn đã nhận lại và di dời toàn bộ tài sản của mình lưu giữ tại tầng hầm Tòa nhà D1 với chi phí cho việc tổ chức di dời do bị đơn tự chi trả. Bị đơn không còn bất kỳ ý kiến thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện, yêu cầu nào đối với nguyên đơn về số lượng, chất lượng tài sản của bị đơn tại diện tích thuê và tài sản sau thời gian lưu giữ tại hầm Tòa nhà D1.

- Bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê còn lại số tiền 73.414.724 đồng và thanh toán cho nguyên đơn tiền điện còn lại số tiền 8.403.450 đồng. Bị đơn hỗ trợ, chia sẻ với nguyên đơn chi phí, trả cho nguyên đơn số tiền 19.012.907 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn tiền đặt cọc 62.257.000 đồng của hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN, cần trừ để thanh toán cho các khoản đã liệt kê. Như vậy, tổng số tiền bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn là 38.574.081 đồng.

Xác nhận số tiền 38.574.081 đồng này đã được thanh toán vào tài khoản của nguyên đơn.

Công ty cổ phần C chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

Hai bên cam kết thực hiện đúng thỏa thuận này và không có khiếu kiện, khiếu nại liên quan đến vụ việc tranh chấp này.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa nhận xét và đề nghị:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng pháp luật. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Xét tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận về cách giải quyết toàn bộ vụ án. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu do các bên đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được trong quá trình tiến hành tố tụng, sau khi đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] - Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần C được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Công ty cổ phần Đ với Công ty cổ phần D3 từ hợp đồng thuê mặt bằng, nên được xác định là tranh chấp kinh doanh thương mại.

Bị đơn là Công ty cổ phần C có địa chỉ chi nhánh tại tầng 1, tòa nhà O, số A phố Đ, phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội, nên Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] - Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã hòa giải và thống nhất với nhau về cách giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

- Xác nhận nguyên đơn và bị đơn chấm dứt việc thuê/cho thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê kể từ ngày 28/12/2021

- Xác nhận bị đơn đã bàn giao và nguyên đơn đã nhận bàn giao mặt bằng thuê kể từ ngày 28/12/2021 và không còn bất kỳ vướng mắc nào về việc giao – nhận mặt bằng thuê sau khi chấm dứt hợp đồng thuê

- Xác nhận bị đơn đã nhận lại và di dời toàn bộ tài sản của mình lưu giữ tại tầng hầm Tòa nhà D1 với chi phí cho việc tổ chức di dời do bị đơn tự chi trả. Bị đơn không còn bất kỳ ý kiến thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện, yêu cầu nào đối với nguyên đơn về số lượng, chất lượng tài sản của bị đơn tại diện tích thuê và tài sản sau thời gian lưu giữ tại hầm Tòa nhà D1.

- Bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê còn lại số tiền 73.414.724 đồng và thanh toán cho nguyên đơn tiền điện còn lại số tiền 8.403.450 đồng. Bị đơn hỗ trợ, chia sẻ với nguyên đơn chi phí, trả cho nguyên đơn số tiền 19.012.907 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn tiền đặt cọc 62.257.000 đồng của hợp đồng số 15/HĐ-DOLPHIN, cần trừ để thanh toán cho các khoản đã liệt kê. Như vậy, tổng số tiền bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn là 38.574.081 đồng.

Xác nhận số tiền 38.574.081 đồng này đã được thanh toán vào tài khoản của nguyên đơn.

Công ty cổ phần C chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại theo quy định của pháp luật.

Hai bên cam kết thực hiện đúng thỏa thuận này và không có khiếu kiện, khiếu nại liên quan đến vụ việc tranh chấp này.

Xét sự tự thỏa thuận của các đương sự về cách giải quyết toàn bộ nội dung vụ án là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội và theo đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội, nên căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm và quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những nhận định trên.

Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 30; Điều 37; Điều 38; Điều 148; Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Áp dụng Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 23/2023/KDTM-ST ngày 30/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Đ, thành phố Hà Nội và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

- Xác nhận nguyên đơn và bị đơn chấm dứt việc thuê/cho thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê kể từ ngày 28/12/2021

- Xác nhận bị đơn đã bàn giao và nguyên đơn đã nhận bàn giao mặt bằng thuê kể từ ngày 28/12/2021 và không còn bất kỳ vướng mắc nào về việc giao – nhận mặt bằng thuê sau khi chấm dứt hợp đồng thuê

- Xác nhận bị đơn đã nhận lại và di dời toàn bộ tài sản của mình lưu giữ tại tầng hầm Tòa nhà D1 với chi phí cho việc tổ chức di dời do bị đơn tự chi trả. Bị đơn không còn bất kỳ ý kiến thắc mắc, khiếu nại, khiếu kiện, yêu cầu nào đối với nguyên đơn về số lượng, chất lượng tài sản của bị đơn tại diện tích thuê và tài sản sau thời gian lưu giữ tại hầm Tòa nhà D1.

- Bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền thuê còn lại số tiền 73.414.724 đồng và thanh toán cho nguyên đơn tiền điện còn lại số tiền 8.403.450 đồng. Bị đơn hỗ trợ, chia sẻ với nguyên đơn chi phí, trả cho nguyên đơn số tiền 19.012.907 đồng. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn tiền đặt cọc 62.257.000 đồng của hợp đồng số

15/HĐ-DOLPHIN, cân trừ để thanh toán cho các khoản đã liệt kê. Như vậy, tổng số tiền bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn là 38.574.081 đồng.

Xác nhận số tiền 38.574.081 đồng này đã được thanh toán vào tài khoản của nguyên đơn.

Hai bên cam kết thực hiện đúng thỏa thuận này và không có khiếu kiện, khiếu nại liên quan đến vụ việc tranh chấp này.

2. Về án phí sơ thẩm:

Công ty cổ phần C phải chịu 3.000.000 đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm, được trừ 56.000.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0070240 ngày 03/06/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội, nên được trả lại 53.000.000 đồng.

Hoàn trả Công ty cổ phần Đ 2.500.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0069635 ngày 12/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội.

3. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả Công ty cổ phần C 2.000.000 đồng tạm ứng án phí (đã nộp) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0071750 ngày 13/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ, thành phố Hà Nội.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tp Hà Nội;
- CCTHADS quận Đ, tp Hà Nội;
- TAND quận Đ, tp Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thái Sơn