TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN H** **THÀNH PHỐ H** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** ----***---
Số: 01/2020/QĐST-KDTM	*H, ngày 27 tháng 01 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH
CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN H – THÀNH PHỐ H

- Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thúy Hoa**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Tuyết Trang**

2. Bà **Hoàng Thị Bích Diệp**

- Căn cứ vào các điều 212, 213, 235 và 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 480; Điều 481; Điều 484; khoản 2 Điều 491 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Thông tư liên tịch số 01/1997/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân Tối cao - Viện kiểm sát nhân dân Tối cao - Bộ Tư pháp - Bộ Tài chính hướng dẫn việc xét xử và thi hành án về tài sản;

- Căn cứ khoản 12 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và điểm d Mục 3 Phần I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Pháp lệnh.

Căn cứ hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 26/2015/TLST-KDTM ngày 21 tháng 4 năm 2015 về việc: Tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

XÉT THẤY

Tại đơn khởi kiện ngày 30/3/2015, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L(ngày 14.11.2019 Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L đã đăng ký thay đổi lần thứ 14 và được Phòng đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh K cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần với tên Công ty là Công ty cổ phần trung tâm dịch vụ hành chính – pháp lý P; đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T– chức vụ: Giám đốc)-(gọi tắt sau đây là : Công ty P) trình bày:

Công ty H có chức năng kinh doanh bất động sản. Ngày 06/5/2013 Công ty H đã ký với Công ty L(Công ty P) Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh có công chứng số 0839.2013/HĐTN, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Đ chứng nhận với một số điều khoản chính sau:

Công ty H đồng ý cho Công ty L(Công ty P) thuê một phần diện tích tại tầng 8 của Tòa nhà CDC có địa chỉ số 25-27 Lê Đại H, phường Lê Đại H, quận H, H với diện tích 290m^2; thời hạn thuê 45 (Bốn mươi lăm) năm kể từ ngày 06/5/2013; Giá trị thuê trong toàn bộ thời gian thuê 45 năm là 6.600.000.000 (Sáu tỷ sáu trăm triệu) đồng. Hết thời hạn 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng và bên B thanh toán cho bên A hết toàn bộ số tiền 6.600.000.000 đồng, bên A phải thực hiện ngay việc bàn giao mặt bằng thuê cho bên B. Hết thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng và bên B thanh toán cho bên A hết toàn bộ số tiền 6.600.000.000 đồng, nếu hai bên không ký kết văn bản thanh lý hợp đồng mà bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì bên A phải bồi thường cho bên B số tiền 15.000.000.000 (Mười lăm tỷ) đồng.

Ngay sau khi ký Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh, Công ty L(Công ty P) đã thanh toán đầy đủ tiền thuê mặt bằng kinh doanh cho toàn bộ thời gian thuê 45 năm là 6.600.000.000 đồng cho Công ty H. Việc thanh toán được thực hiện bằng phương thức chuyển khoản từ tài khoản Công ty L(Công ty P) vào tài khoản Công ty H tại Ngân hàng TMCP Đ– Chi nhánh H – Phòng Giao dịch Khâm Thiên. (Theo Giấy nộp tiền và Giấy ủy nhiệm chi với số tiền 2.700.000.000 đồng, Giấy nộp tiền và Giấy ủy nhiệm chi với số tiền 2.500.000.000 đồng, Giấy nộp tiền và Giấy ủy nhiệm chi với số tiền 1.400.000.000 đồng).

Công ty H đã vi phạm Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh, không bàn giao cho Công ty L(Công ty P) 290m^2 diện tích thuộc tầng 8 Tòa nhà CDC, địa chỉ: số 25-27 Lê Đại H, phường Lê Đại H, quận H, H theo đúng nội dung Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh đã ký mặc dù Công ty L(Công ty P) đã nhiều lần yêu cầu. Hành vi vi phạm Hợp đồng thuê của Công ty H đã ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh của Công ty L(Công ty P), gây thiệt hại đến quyền, lợi ích của Công ty L(Công ty P) được pháp luật bảo vệ.

Vì vậy, Công ty L(Công ty P) khởi kiện yêu cầu Công ty H tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê, cụ thể bàn giao ngày 290m^2 diện tích mặt bằng kinh doanh thuộc tầng 8 Tòa nhà CDC, số 25-27 Lê Đại H, quận H, H cho Công ty L(Công ty P) thuê theo đúng Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ngày 06/5/2013 và bồi thường thiệt hại cho Công ty L(Công ty P) theo quy định pháp luật do chậm bàn giao mặt bằng kinh doanh theo Hợp đồng thuê đã ký.

Ngày 08/5/2018 Công ty P thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đề nghị tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ngày 06/5/2013 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đ vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật do có nội dung trái quy định pháp luật được quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/7/2019 Công ty P do ông Phan Văn Liêm – Giám đốc là đại diện trình bày: Nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số công chứng 0839.2013/HĐTN, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2013 của Văn phòng công chứng Đông Đ do bị đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản thuê, hoàn trả nguyên đơn số tiền thuê đã giao là 6.600.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền là 3.000.000.000 (Ba tỷ đồng).

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H do ông Nguyễn Đức T là đại diện trình bày:

Ngày 22/9/2012 Công ty H có huy động ông Hoàng Văn A và ông Trần Nhật N khoản tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng với lãi suất 10,5%/tháng. Việc cho vay được bảo đảm bằng hợp đồng thuê mặt bằng một phần diện tích là 209m^2 tại tầng 8 Tòa nhà văn phòng địa chỉ 25 Lê Đại H, quận H, H. Thời hạn thuê là 45 năm kể từ ngày ký hợp đồng, giá thuê là 5.000.000.000 đồng cho toàn bộ thời gian thuê. Hợp đồng thuê được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đ ngày 22/9/2012, nơi ông A là công chứng viên.

Đến ngày 05/4/2013 ông Hoàng Văn A tính lãi cho khoản vay 3.972.500.000 đồng (Ba tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng). Cùng ngày 05/4/2013 giữa Công ty H và ông A, ông Trần Nhật N lập một văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng thuê nhà nêu trên. Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng thuê nhà được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đ ngày 05/4/2013. Hợp đồng được thanh lý bằng việc ngày 06/5/2013 ông A đã nhận lại 5.000.000.000 đồng tiền gốc theo Phiếu chi cùng ngày do chính ông A ký.

Ngày 06/5/2013 ông A lại tiếp tục cho Công ty H vay 6.600.000.000 đ (Sáu tỷ sáu trăm triệu đồng). Khoản cho vay được thế chấp bằng một hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh giữa Công ty H đại diện bởi bà Vũ Thị Thùy V– chức vụ: Giám đốc và Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L, đại diện bởi ông Cao Minh T– chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Nội dung của hợp đồng tương tự như hợp đồng ký này 22/9/2012, chỉ khác ở chỗ giá thuê của hợp đồng là 6.600.000.000 đồng và mức lãi suất mới là 1,5%/tháng.

Nguồn gốc số tiền 6.600.000.000 đồng được hình thành từ số tiền ông A nhận 5.000.000.000 đồng gốc ngày 6/5/2013 và khoản tiền lãi đã nhận 1.600.000.000 đồng được nhập vào gốc vay mới. Ngày 06/5/2013 ông Nguyễn Văn Blà người của Hoàng Văn Ađã nhận từ Công ty H khoản tiền 6.600.000.000 đồng. Việc nhận tiền của ông Bộ thể hiện trên 03 SEC: SEC số AC153891, số tiền 2.700.000.000 đồng, SEC số AC153892 số tiền 2.500.000.000 đồng, SEC số AC153893 số tiền 1.400.000.000 đồng. Cả 03 SEC đều được Công ty H phát hành cùng ngày 06/5/2013 qua Ngân hàng Đông Á – Phòng giao dịch Khâm Thiên, H. Cùng thời điểm đó, ông Nguyễn Văn Bgiao tiền cho ông Cao Minh Tuấn. Ông Tnộp 03 lần tiền vào tài khoản của bên B tại Ngân hàng Đông Á – Phòng giao dịch Khâm Thiên với số lượng tiền đúng như 3 lần tiền ông Bộ nhận từ 3 sec của bên A. Sau đó ông Tmới chuyển số tiền 6,6 tỷ đồng vào tài khoản của bên A tại Ngân hàng Đ – Phòng giao dịch K. Trên thực tế trong tài khoản của bên B ở Ngân hàng Đông Á – Phòng giao dịch Khâm Thiên tại thời điểm đó không có tiền. Tổng số tiền bên B chuyển vào tài khoản của bên A (6,610 tỷ đồng – bao gồm gốc 5 tỷ đồng và 1,61 tỷ lãi cắt trước) thực tế là tiền của bên A. Tại thời điểm đó trong tài khoản của bên B tại Ngân hàng Đ – Phòng giao dịch K là không có tiền.

Trong tình trạng khó khăn về sản xuất kinh doanh, Công ty H chưa trả được lãi cho ông A theo thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, đầu năm 2014 ông A đã gửi đơn tố cáo Công ty H ra Văn phòng cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố H tố cáo ông về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông A. Vụ việc được PC44- Công an Thành phố H giải quyết. Cơ quan Công an Thành phố H cho rằng đây là vụ việc cho vay tiền nên hai bên về tự thỏa thuận với nhau. Hai bên đã thỏa thuận: Tùy theo khả năng của mình, Công ty H sẽ trả dần tiền vay ông A thành nhiều đợt cho đến khi hết tiền gốc. Thực tế Công ty H đã trả tiền cho ông A, ông A đã nhận khoản tiền này.

Ngày 22/4/2014 ông Chu Hữu L nhận thay ông Hoàng Văn A số tiền 25.000.000 đồng của Công ty H với lý do thanh toán tiền gốc vay cho ông Hoàng Văn A. Không hiểu lý do gì mà ông A lại bội ước thỏa thuận, làm đơn khởi kiện Công ty với hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ký giữa Công ty H và Công ty L để thu hồi nợ vay với nội dung là hợp đồng giữa hai Công ty ký ngày 06/5/2013.

Công ty khẳng định hợp đồng ông A kiện Công ty là hợp đồng giả mạo với số tiền 6.600.000.000 đồng như đã trình bày trên. Đây là việc cho vay nặng lãi 10,50%/tháng x 12 tháng = 126%/năm vượt quá 10 lần mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm đó (9%/năm) của ông A và Công ty H.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án đã ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn đã thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Cùng thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số công chứng 0839.2013/HĐTN, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/5/2013 của VPCC Đông Đgiữa Công ty L(Công ty P) và Công ty H, Công ty H nhất trí hoàn trả Công ty L(Công ty P) số tiền thuê 6.600.000.000 đồng và bồi thường cho Công ty L(Công ty P) số tiền khi chấm dứt hợp đồng là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận H phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý vụ án, xác định đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng, thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tiến hành công khai chứng cứ và hoà giải, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác. Việc cấp, tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng nguyên nhân do vụ án có tính chất phức tạp, có liên quan đến cơ quan hữu quan khác. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện và xét xử vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

***Xét*,**

[1] Về tố tụng:

1.1. *Về quan hệ pháp luật*: Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Lnay Công ty cổ phần trung tâm dịch vụ hành chính – pháp lý P và Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H đã xác lập giao dịch thông qua việc ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ngày 06/5/2013, được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ, số công chứng: 0839.2013/HĐTN, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Việc ký kết hợp đồng là phục vụ mục đích kinh doanh nên xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại về việc thuê văn phòng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1.2. *Về thẩm quyền giải quyết*: Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện nguyên đơn xuất trình tài liệu chứng minh bị đơn có trụ sở tại số 25 Lê Đại H, phường Lê Đại H,

quận H, H. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

1.3. <u>Về xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án</u>:

Tòa nhà tại số 25-27 Lê Đại H, phường Lê Đại H, quận H, H được xây dựng hợp khối bởi 04 thửa đất, cụ thể: thửa đất tại số 25 Lê Đại H thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H, diện tích 316,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3095/QĐ-UB ngày 04/7/2006 do UBND Thành phố H cấp; thửa đất tại số 193D Bà Triệu thuộc quyền sử dụng của Công ty cổ phần Xây dựng H, diện tích 195m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 795/QĐ-UBND ngày 01/3/2007 do UBND Thành phố H cấp; thửa đất tại số 193 phố Bà Triệu, diện tích 390m^2 thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô t theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 003633/QSDĐ do UBND Thành phố H cấp ngày 24/7/2000; thửa đất tại 203 Bà Triệu phường Lê Đại H, quận H, H thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị B, diện tích 46m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 10107035038 do UBND quận H, H cấp ngày 26/12/2006 đã sang tên cho ông Vũ Đình Nvà bà Lê Kim Ttheo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 15457.07 quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17.12.2007.

Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H, Công ty cổ phần Xây dựng H, Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô t, bà Phạm Thị B đã hợp khối 04 thửa đất trên để xây dựng và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép xây dựng số 343.10.2007/GP-XD. Việc Công ty H ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng đối với Công ty L, Công ty cổ phần Xây dựng H, Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô t, đều biết, nhất trí và không có ý kiến gì. Ông Vũ Đình N chết ngày 8/3/2019, vợ là bà Lê Kim T và hai con là Vũ Thị Thùy V, Vũ Đình N đều thống nhất xác nhận việc Công ty H ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng đối với Công ty L(Công ty P), ông N, bà T, chị V, anh Nđều biết và không có ý kiến gì. Còn quyền lợi của Công ty H và Công ty cổ phần Xây dựng H, Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô t, bà Lê Kim T, chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình N là người thừa kế của ông Vũ Đình N đều thống nhất tài sản trên 04 thửa đất trên là nội bộ giữa các công ty, cá nhân không liên quan đến vụ án này, Công ty H, Công ty cổ phần Xây dựng H, Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô t, bà Lê Kim T, chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình N không yêu cầu giải quyết. Đề nghị Tòa án không đưa công ty, Lê Kim Thu, chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình Nvào tham gia tố tụng. Công ty H và Công ty L cùng thống nhất không đưa Công ty cổ phần Xây dựng H, Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô t, bà Lê Kim T, chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình N(bà T, chị V và anh N là người thừa kế

của ông Vũ Đình N) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vì vậy, không xác định Công ty cổ phần Xây dựng H, Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô t, bà Lê Kim T, chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình Nlà người thừa kế của ông Vũ Đình Nvà bà Lê Thị Kim Thu là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

1.4. Về việc sửa đổi yêu cầu khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/3/2015 nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Công ty H tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh đã ký giữa hai bên. Ngày 08/5/2018 nguyên đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Ngày 01/7/2019, nguyên đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh do lỗi vi phạm nghiêm trọng trong hợp đồng của bị đơn, yêu cầu hoàn trả số tiền 6.600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại. Việc sửa đổi yêu cầu khởi kiện trên là tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện phù hợp với Điều 5, khoản 2 Điều 71 BLTTDS năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. *Về hiệu lực của Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ngày 06/5/2013*:

Ngày 06/5/2013 tại Văn phòng công chứng Đông Đô, Công ty H do bà Vũ Thị Thùy V– Giám đốc là đại diện và Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Ldo ông Cao Minh T– Chủ tịch Hội đồng quản trị là đại diện đã ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh, mục đích là cho thuê một phần diện tích tầng 8 của Tòa nhà CDC tại số 25 – 27 Lê Đại H, H, diện tích 290m^2, có phần bản vẽ kèm theo, thời hạn thuê là 45 năm kể từ ngày ký Hợp đồng, giá thuê là 6.600.000.000 (Sáu tỷ sáu trăm triệu) đồng cho toàn bộ thời gian thuê. Việc ký kết hợp đồng của Công ty H và Công ty L(Công ty P), Công ty cổ phần Xây dựng H, Công ty TNHH Xây dựng và phát triển đô t, ông Vũ Đình Ndo bà Lê Kim T, chị Vũ Thị Thùy V, anh Vũ Đình Nlà người thừa kế của ông N xác nhận đều biết và nhất trí.

Các bên ký kết hợp đồng là tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng là phù hợp quy định pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh trên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

2.2. *Về yêu cầu chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh, yêu cầu trả số tiền gốc và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn*:

Nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng trên vì Công ty H vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản, yêu cầu Công ty H phải trả số tiền thuê mặt bằng

6.600.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán ngày 06/5/2013 và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 3.000.000.000 đồng.

Xét, sau khi ký kết hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty L do ông Cao Minh Tlà đại diện đã thực hiện việc thanh toán tiền thuê 6.600.000.000 đồng vào ngày 06/5/2013, thành toán làm 04 lần bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty H tại Ngân hàng TMCP Đ– Phòng giao dịch Khâm Thiên – Chi nhánh H. Đại diện Công ty H cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền trên vào ngày 06/5/2013. Công ty L đã nhiều lần yêu cầu bàn giao tài sản nhưng Công ty H không thực hiện. Tại khoản 7 Điều 4 Hợp đồng thuê mặt bằng hai bên thỏa thuận: "Hết thời hạn 60 (Sáu mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng và bên B đã thanh toán cho bên A toàn bộ số tiền 6.600.000.000 đồng theo đúng quy định tại Mục 4 Điều 3 của Hợp đồng, nếu hai bên không ký kết văn bản thanh lý hợp đồng thì Bên A phải thực hiện ngay việc bàn giao mặt bằng thuê cho bên B …". Như vậy, ngày 06/5/2013 Công ty L đã thanh toán đủ tiền thuê, hết thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thuê mặt bằng, hai bên không thanh lý hợp đồng nhưng Công ty H không thực hiện việc bàn giao mặt bằng là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Công ty L(Công ty P)khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ngày 06/5/2013 đã ký giữa hai bên do chậm bàn giao tài sản là phù hợp với khoản 2 Điều 484 Bộ luật Dân sự năm 2005 và yêu cầu Công ty H phải trả số tiền thuê mặt bằng 6.600.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán ngày 06/5/2013 và yêu cầu bồi thường thiệt hại là số tiền lãi của số tiền 6.600.000.000 đồng là 3.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Đại diện bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại theo quy định pháp luật.

Như vậy, tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L(nay là Công ty cổ phần trung tâm dịch vụ hành chính – pháp lý P)**; Địa chỉ trụ sở chính: Số 79 Đường 30/4, Khu phố 1 Thị trấn Dương Đông, huyện P, tỉnh K; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T– Chức vụ: Giám đốc; Đại diện theo ủy quyền: Bà Hoàng Thị Thùy D – Sinh năm: 1985 (Giấy ủy quyền ngày 18/10/2018 tại Văn phòng công chứng Đ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Anh T - Đoàn Luật sư Thành phố H

Bị đơn: **Công ty cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp H;** Địa chỉ trụ sở chính: Số 25 Lê Đại H, phường Lê Đại H, quận H, H; Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T– Chức vụ: Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P– Luật sư Văn phòng luật sư Bắc Hà - Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

+ Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L(nay là Công ty cổ phần trung tâm dịch vụ hành chính – pháp lý P) và Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ tổng hợp H cùng thống nhất chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Lvà Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ tổng hợp H ngày 06/5/2013, được công chứng tại văn phòng công chứng Đ, số công chứng: 0839.2013/HĐTN, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD.

+ Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ tổng hợp H hoàn trả Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L(nay là Công ty cổ phần trung tâm dịch vụ hành chính – pháp lý P) số tiền thuê mặt bằng kinh doanh 6.600.000.000 (Sáu tỷ sáu trăm triệu) đồng.

+ Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ tổng hợp H bồi thường cho Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L(nay là Công ty cổ phần trung tâm dịch vụ hành chính – pháp lý P) số tiền lãi của số tiền 6.600.000.000 đồng là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

Việc thanh toán toán bộ số tiền trên sẽ được thực hiện ngay sau khi Quyết định nà y có hiệu lực pháp luật (ngày 27.01.2020).

+ Về án phí.

Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ tổng hợp H phải chịu số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 117.600.000 (Một trăm mười bảy triệu, sáu trăm nghìn) đồng.

Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L(nay là Công ty cổ phần trung tâm dịch vụ hành chính – pháp lý P) được nhận lại số tiền tạm ứng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đã nộp là 2.000.000 (Hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2014/0503 ngày 21/4/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, H.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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, 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.

Kể từ ngày người được thi hành án - Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng L(nay là Công ty cổ phần trung tâm dịch vụ hành chính – pháp lý P) có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án - Công ty cổ phần Thương mại và dịch vụ tổng hợp H còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc phải thanh toán kể từ ban hành quyết định này theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền trên.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Q.H;*
- *TAND TP.H;*
- *VKSND TP.H;*
- *Chi cục THADS Q.H;*
- *Lưu HS,VP.*

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

Vũ Thúy Hoa