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

Bản án số: 95/2020/KDTM - PT

Ngày: 29/6/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Ông Lê Thanh Bình**

Các Thẩm phán: **Ông Nguyễn Xuân Tuấn**

Bà Ngô Tuyết Băng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Ông Trần Chí Thành - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2020, tại 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 166/2020/TLPT-KDTM ngày 02/6/2020 về việc tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/2019/KDTM-ST ngày 17 và ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 268/2020/QĐ-PT ngày 10/6/2020, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 300/2020/QĐ-PT ngày 15/6/2020, Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 303/2020/QĐ-PT ngày 22/6/2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ngân hàng Đ

Trụ sở: phường T, thành phố H, tỉnh H.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đ.T.S- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Đại diện theo ủy quyền: Bà N.T.T.N và bà T.T.H.N (theo văn bản ủy quyền số 296/2020/UQ - ĐBANK.12.01 ngày 26.6.2020).

- **Bị đơn:** Công ty CP Tập đoàn C (C)

Trụ sở: Số Y , phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Văn phòng đại diện: Tầng Z, Tòa nhà V số N, quận T, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông M.H.Đ - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Bà N.T.T.T (theo giấy ủy quyền số 06/2020/UQ - C ngày 25.6.2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư N.T.T - Công ty luật hợp danh Đ, Đoàn Luật sư thành phố H.

- Người kháng cáo: Ngân hàng Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án,nguyên đơn – Ngân hàng Đ trình bày:***

Ngày 27/01/2014, chủ tịch HĐQT Ngân hàng Đ (gọi tắt là ĐBANK) đã phê duyệt việc thuê văn phòng tại tòa nhà S và tòa nhà V .

Trên cơ sở tờ trình được phê duyệt, ĐBANK đã ký hợp đồng thuê văn phòng với Công ty CP Tập đoàn C, cụ thể:

1.1Hợp đồng số 1301/HĐT-SCLVL/C-OJB ký ngày 27/01/2014:

Địa điểm: Dự án "Khu nhà ở để bán, Văn phòng và khu dịch vụ cho thuê" tại phường N, quận T, thành phố Hà Nội

- Diện tích: 419 m2
- Thời gian thuê: từ 14/01/2014 đến hết ngày 14/07/2060
- Thời gian bàn giao mặt bằng: dự kiến ngày 14/01/2014
- Đơn giá thuê: 215.054 đồng/m2/tháng
- Tổng giá thuê: 215.054 đồng/m2/tháng x 419 m2 x 558 tháng = 50.280.055.308 đồng
- Thanh toán: Tiền thuê sẽ được trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê mặt bằng ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng thuê

1.2.Hợp đồng số 2701/HĐT-VNT.NT/C-OJB ký ngày 27/01/2014:

- Địa điểm: Dự án "công trình hỗn hợp nhà ở, rạp chiếu phim, văn phòng và chung cư" tại Số N, quận T, TP. Hà Nội
- Diện tích: 816 m2
- Thời gian thuê: từ 07/02/2014 đến hết ngày 06/07/2059
- Thời gian bàn giao mặt bằng: dự kiến ngày 07/02/2014
- Đơn giá thuê: 128.440đ/m2/tháng
- Tổng giá thuê: 128.440đ/m2/tháng x 816 m2 x 545 tháng = 57.119.836.800 đồng
- Thanh toán: Tiền thuê sẽ được trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê mặt bằng ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng thuê

Căn cứ theo điều khoản thanh toán của hợp đồng, ngày 27/01/2014 ĐBANK đã thực hiện chuyển tiền thanh toán tiền thuê văn phòng cho C với tổng số tiền chuyển là 107.399.892.108 đồng.

Tuy nhiên, do phía nhà thầu xây dựng 02 Dự án gặp khó khăn trong việc hoàn thiện mặt bằng dẫn đến việc bàn giao không đúng tiến độ cam kết trong hợp đồng. Vì vậy, C đã gửi Văn bản số 166A/2014/CV-TGĐ ngày 15/5/2014 cho ĐBANK đề nghị chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, sẽ hoàn trả cho ĐBANK số tiền đã nhận.

Căn cứ theo Công văn số 166A/2014/CV-TGĐ ngày 15/05/2014, C và ĐBANK đã ký 02 Biên bản thanh lý hợp đồng là Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 2701/HĐT-VNT.NT/C-OJB ngày 28/06/2014 và Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 1304/HĐT-SC LVL/C-OJB ngày 28/06/2014. Tổng số tiền phải thu của C liên quan đến thanh lý 02 hợp đồng thuê văn phòng là 107.399.892.108 đồng.

Tính đến ngày 22/6/2018, số dư công nợ phải thu C tại ĐBANK là 48.694.796.497 đồng. Mặc dù ĐBANK đã gửi rất nhiều công văn, tổ chức họp hai bên để đôn đốc, nhắc nhở và tạo điều kiện để C khắc phục khó khăn, thu xếp thực hiện nghĩa vụ của C đối với ĐBANK theo nội dung Hợp đồng thuê văn phòng nhưng C đều không thực hiện được.

Từ ngày 16/7/2018 đến ngày 16/7/2019, Công ty C đã trả được thêm 4.691.212.787 đồng nợ gốc. Do đó nợ gốc còn lại là: 44.003.583.710 đồng.

- Ngày 23/7/2019, Ngân hàng nhận được Công văn số 150/2019/CV- C về kế hoạch trả nợ tiền thuê văn phòng, đối với phương án trả nợ mà C nêu trong công văn trên Ngân hàng không có căn cứ để xem xét và không chấp nhận phương án trên.

Vì vậy, ĐBANK kính đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp như sau:

- Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn C hoàn trả tiền thuê văn phòng cho ĐBANK tính đến ngày 17/10/2019 nợ gốc còn lại là: 44.003.583.710 đồng.

- Đề nghị Tòa án buộc Công ty C phải thanh toán tiền lãi chậm trả với lãi suất là 9%/năm tính từ ngày thanh lý hợp đồng là ngày 28/6/2014 đến nay (có bảng tính lãi cụ thể kèm theo) là: 27.577.256.242 đồng.

- Tổng cộng cả gốc và lãi chậm thanh toán là: 71.580.839.952 đồng.

- Trường hợp Công ty C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ đối với ĐBANK, đề nghị Quý Tòa tuyên cho ĐBANK được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty C để trả nợ cho ĐBANK.

**** Bị đơn - Công ty Cổ phần Tập đoàn C trình bày:***

Công ty CP Tập đoàn C xác nhận có ký kết với Ngân hàng Đ 02 hợp đồng: Hợp đồng số 1301/HĐT-SCLVL/C-OJB ký ngày 27/01/2014 và Hợp đồng số 2701/HĐT-VNT.NT/C-OJB ký ngày 27/01/2014.

Tính đến ngày 12/10/2018, C còn phải trả cho ĐBANK theo biên bản thanh lý 02 hợp đồng trên là 46.103.583.710 đồng (trên tổng dư nợ ban đầu là 107.400.000.000 đồng) được ghi nhận tại văn bản số 5418/2018/CV-TGĐ ngày 12/10/2018 của ĐBANK thông báo C về việc thanh toán công nợ. Sau đó Công ty C có nhiều lần chuyển tiền thanh toán cho Ngân hàng như phía ĐBANK cung cấp là đúng. Cụ thể:

Từ ngày 16/7/2018 đến ngày 16/7/2019, Công ty C đã trả được thêm 4.691.212.787 đồng nợ gốc.

C xác nhận nợ gốc còn lại tính đến ngày 24/7/2019 là: 44.003.583.710 đồng.

- Về mức lãi suất chậm trả, tiền phạt mà phía Ngân hàng yêu cầu, vì trong các Biên bản thanh lý hợp đồng không có điều khoản nào quy định về việc tính

lãi, và phạt do đó C không có nghĩa vụ phải thanh toán khoản tiền lãi, tiền phạt cho bên Ngân hàng.

- Về thời hạn thanh toán, trong các Biên bản thanh lý Hợp đồng không có điều khoản nào quy định về thời hạn Công ty C phải hoàn trả tiền cho ĐBANK do đó Công ty C không bị ràng buộc về thời hạn hoàn trả tiền, Công ty C không vi phạm thời hạn thanh toán, không vi phạm thỏa thuận thanh toán với ĐBANK

Tại bản án sơ thẩm số 31/2019/KDTM-ST ngày 17 và ngày 21 tháng 10 năm 2019 của TAND quận B đã xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ đối với Công ty CP Tập đoàn C về yêu cầu hoàn trả tiền thuê văn phòng theo 02 Hợp đồng thuê và Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 2701/HĐT-VNT.NT/C-OJB ngày 28/6/2014 và Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 1301/HĐT-SCLVL/C-OJB ngày 28/6/2014.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi do chậm trả với lãi suất là 9%/năm tính từ ngày thanh lý hợp đồng là ngày 28/6/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 27.577.256.242 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng được quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty C để trả nợ cho ĐBANK.

2. Buộc Công ty CP Tập đoàn C phải thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền hoàn trả tiền thuê văn phòng theo 02 Hợp đồng thuê và Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 2701/HĐT-VNT.NT/C-OJB ngày 28/6/2014 và Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 1301/HĐT-SCLVL/C-OJB ngày 28/6/2014 là: 44.003.583.710 đồng (bốn mươi bốn tỷ không trăm lẻ ba triệu năm trăm tám mươi ba ngàn bảy trăm mười đồng)**.**

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm, nội dung yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giải quyết như sau:

- Đề nghị Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền lãi chậm thanh toán.

Tại phiên tòa phúc thẩm; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Ngoài ra các đương sự trình bày như sau:

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Ngân hàng Đ đối với Công ty CP Tập đoàn C cụ thể:

- Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn C hoàn trả tiền thuê văn phòng cho ĐBANK tính đến ngày 17/10/2019 nợ gốc còn lại là: 44.003.583.710 đồng.

- Đề nghị Tòa án buộc Công ty C phải thanh toán tiền lãi chậm trả với lãi suất là 9%/năm tính từ ngày thanh lý hợp đồng là ngày 28/6/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 27.577.256.242 đồng.

- Tổng cộng cả gốc và lãi chậm thanh toán là:. 71.580.839.952 đồng.

Bị đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tiền lãi chậm thanh toán là 27.577.256.242 đồng tính từ ngày than lý hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm. Đồng thời bị đơn đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu đối với yêu cầu tính lãi trên.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm với các nội dung chính như sau:

Cho đến thời điểm hiện tại, C vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán. Do vậy, Hợp đồng thuê văn phòng số 1301/HĐT-SCLVL/C-OJB và số 2701/HĐT-VNT.NT/C-OJB ngày 27/01/2014 vẫn còn hiệu lực mà nội dung Hợp đồng thuê văn phòng hai bên đã không có thỏa thuận về tiền lãi, tiền phạt nên Ngân hàng yêu cầu Tòa án tuyên buộc C phải trả Ngân hàng khoản tiền lãi chậm trả với lãi suất là 9%/năm tính từ ngày thanh lý hợp đồng 28/6/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền: 27.577.256.242 đồng là không có căn cứ pháp luật. Ngoài ra, trong các công văn mà Ngân hàng đã gửi cho C từ ngày thanh lý hợp đồng 28/6/2014 đến cuối năm 2018 thì Ngân hàng cũng chỉ yêu cầu C thanh toán khoản tiền nợ gốc, không yêu cầu gì về tiền lãi, tiền phạt. Thậm chí, sau khi Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ kiện ngày 18/6/2018 thì ngày 01/02/2019, Ngân hàng vẫn gửi Thư xác nhận số dư phải thu, nội dung yêu cầu C chốt số nợ gốc do thanh lý hợp đồng thuê văn phòng tính đến 31/12/2018 là 45.453.583.710 đồng. Như vậy, ĐBANK đã hạch toán số dư phải thu từ C chỉ có khoản nợ gốc mà không ghi nhận khoản tiền phải thu của C về tiền lãi chậm trả.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 69 Luật bất động sản năm 2006 "Việc thanh toán trong giao dịch bất động sản do các bên thỏa thuận trong hợp đồng theo hình thức trả một lần, trả tiền ứng trước hoặc trả chậm, trả dần". Nội dung biên bản thanh lý hợp đồng các bên chỉ thỏa thuận về hoàn trả số tiền mà Ngân hàng đã ứng cho C theo hợp đồng thuê văn phòng và không phải thanh toán bất

kỳ khoản tiền nào khác, đồng thời các bên không thỏa thuận về điều khoản phạt khi chậm thanh toán. Do vậy, yêu cầu của Ngân hàng về việc tính lãi chậm thanh toán theo Điều 306 Luật thương mại là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu kháng cáo của ĐBANK đối với khoản tiền lãi chậm trả nêu trên và giữ nguyên nội dung của Bản án sơ thẩm số 31/2019/KDTM-ST của TAND quận B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án của Tòa án thành phố Hà Nội đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS và các quy định pháp luật, việc giao Thông báo thụ lý vụ án cho đương sự, cho Viện kiểm sát đảm bảo quy định tại Điều 285 BLTTDS, thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đảm bảo quy định tại Điều 286 BLTTDS, việc thu thập chứng cứ, ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo quy định tại Điều 287, 290 BLTTDS, các thủ tục hoãn phiên tòa đảm bảo quy định tại Điều 227, 233, 294, 296 BLTTDS.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng thủ tục tố tụng tố tụng. Các đương sự trong vụ án thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung:

Về trả nợ gốc:

Ngân hàng và Công ty CP Tập đoàn C đều xác nhận có ký kết 02 Hợp đồng trên và phía ngân hàng đã chuyển số tiền thuê văn phòng cho Cty C với số tiền là 107.399.892.108 đồng. Sau đó hai bên đã lập và ký 02 Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng ngày 28/6/2014. Cty C đã hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 63.396.308.398 đ, còn nợ 44.003.583.710 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ.

Về yêu cầu trả lãi do chậm thanh toán:

Xét thấy, trong Biên bản thanh lý hợp đồng không có điều khoản nào quy định về thời hạn Công ty C phải hoàn trả tiền cho ĐBANK. Tại Điều 2 của Biên bản thanh lý nêu: "*Bên A có trách nhiệm thanh toán cho bên B toàn bộ số tiền:* ***50.280.055.308 đồng, 57.119.836.800 đồng ”*** *…..* Và Điều 3 nêu: "*Hợp đồng thuê văn phòng số 1301/HĐT-SCLVL/C-OJB…sẽ hết hiệu lực ngay sau các bên thực hiện xong nghĩa vụ được quy định tại Điều 2 của Biên bản này”* Đồng thời Ngân

hàng không yêu cầu gì về khoản tiền lãi do C chậm thanh toán trong các công văn cũng như các buổi làm việc giữa hai bên. Do đó, Công ty C không bị ràng buộc về thời hạn hoàn trả tiền, không vi phạm thời hạn thanh toán, không vi phạm thỏa thuận thanh toán với ĐBANK nên C không có nghĩa vụ phải thanh toán khoản tiền lãi chậm thanh toán cho bên Ngân hàng. Do đó, yêu cầu của Ngân hàng về việc tính lãi chậm thanh toán theo Điều 305 Bộ luật Dân sự là không có căn cứ để chấp nhận.

Về yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu tính lãi chậm thanh toán của C: Xét thấy, vì giữa Ngân hàng và C không thỏa thuận cụ thể về thời hạn thanh toán trong Biên bản thanh lý, cũng như xác nhận Hợp đồng thuê văn phòng chưa hết hiệu lực (hợp đồng sẽ hết hiệu lực khi các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán), nên chưa xác định về thời hạn thanh toán, chưa xác định thời hạn các bên vi phạm nghĩa vụ do đó chưa có căn cứ để xác định thời hiệu về yêu cầu tính lãi chậm trả trong vụ án này.

Về yêu cầu Tòa án tuyên cho ĐBANK được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Cty C để trả nợ cho ĐBANK trường hợp Cty C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ đối với ĐBANK.

Tranh chấp giữa Ngân hàng và Công ty C là hợp đồng thuê văn phòng, không có tài sản bảo đảm nên không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty C để trả nợ çho ĐBANK.

Từ những lập luận, phân tích nêu trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm do không được chấp nhận;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự xuất trình và Toà án thu thập được. Căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Vụ án được xét xử ngày 12/11/2019 đến ngày 27/11/2019, Bị đơn đã nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo được gửi trong thời hạn quy định tại Điều 273 BLTTDS.

Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

Tất cả các đương sự đều đã được Toà án tống đạt hợp lệ tất cả các văn bản tố tụng.

Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Quan hệ pháp luật trong vụ án xác định là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh, thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh với nhau và có mục đích lợi nhuận, cụ thể là tranh chấp về hợp đồng thuê văn phòng. Vì Hợp đồng thuê văn phòng thương mại được ký kết ngày 27/01/2014 do đó tranh chấp trên được áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật kinh doanh bất động sản 2006 để giải quyết.

Về thẩm quyền giải quyết: Cty C có trụ sở số S L, phường T, quận B, Hà Nội. Tòa án nhân dân quận B đã thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo lãnh thổ và loại việc quy định tại khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

*Về tư cách tham gia tố tụng tại Tòa án:*Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự

[2]. Về nội dung vụ án:

- Về các Hợp đồng được giao kết giữa hai bên:

Hợp đồng số 1301/HĐT-SCLVL/C-OJB ngày 27/01/2014 và Hợp đồng số 2701/HĐT-VNT.NT/C-OJB ngày 27/01/2014 được nguyên đơn và bị đơn tự nguyện ký kết, có nội dung và hình thức không trái với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Quá trình giải quyết vụ án tại hai cấp xét xử, Ngân hàng và Công ty CP Tập đoàn C đều xác nhận có ký kết 02 Hợp đồng trên, Ngân hàng đã chuyển số tiền thuê văn phòng cho Cty C với số tiền là 107.399.892.108 đồng. Do không hoàn thiện mặt bằng dẫn đến việc bàn giao không đúng tiến độ nên C đã có công văn đề nghị Ngân hàng chấm dứt 02 Hợp đồng thuê văn phòng nêu trên và sẽ hoàn trả Ngân hàng số tiền đã nhận. Hai bên đã lập và ký 02 Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng ngày 28/6/2014. Công ty C đã hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 63.396.308.398 đồng, còn nợ 44.003.583.710 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu lãi suất chậm thanh toán trên số tiền mà bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn:

Trên cơ sở các hợp đồng thuê văn phòng mà các bên đã giao kết, do không có đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng nên các bên đã thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng. Việc các bên tự thỏa thuận và lập các biên bản thanh lý hợp đồng để thanh lý hợp đồng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, các biên bản thanh lý hợp đồng có nội dung và hình thức không trái với quy định của pháp luật nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành.

Theo đó, nghĩa vụ của bị đơn được xác định theo các biên bản thanh lý hợp đồng là nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đã nhận theo các Hợp đồng thuê văn phòng tương ứng mà không có thỏa thuận về việc bị đơn phải chịu bất kỳ một nghĩa vụ nào khác. Quá trình các bên thực hiện thỏa thuận về việc hoàn trả tiền, nguyên đơn cũng chưa từng có đề nghị về việc bị đơn phải chịu số tiền lãi chậm thanh toán hoặc các bên có thỏa thuận cụ thể về nội dung này.

Mặt khác, hiệu lực của các hợp đồng thuê văn phòng được các bên xác định là chỉ chấm dứt khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 của các biên bản thanh lý hợp đồng. Do các bên chưa thực hiện hết các nghĩa vụ của mình tại các biên bản thanh lý hợp đồng nên hiệu lực của các Hợp đồng thuê văn phòng vẫn chưa chấm dứt ở thời điểm hiện tại. Trong thỏa thuận tại các Hợp đồng thuê cũng không có quy định về số tiền lãi chậm thanh toán.

Về yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu tính lãi chậm thanh toán của bị đơn: Xét thấy, giữa Ngân hàng và C không thỏa thuận cụ thể về thời hạn thanh toán trong biên bản thanh lý, cũng như xác nhận Hợp đồng thuê văn phòng chưa hết hiệu lực (hợp đồng sẽ hết hiệu lực khi các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán), nên chưa xác định về thời hạn thanh toán, chưa xác định thời hạn các bên vi phạm nghĩa vụ do đó chưa có căn cứ để xác định thời hiệu về yêu cầu tính lãi chậm trả trong vụ án.

Về yêu cầu của ĐBANK được quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của C để trả nợ cho ĐBANK trong trường hợp C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ đối với ĐBANK.

Hội đồng xét xử xét thấy Tranh chấp giữa Ngân hàng ĐBANK và Công ty C là hợp đồng thuê văn phòng, không có tài sản bảo đảm nên không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty C để trả nợ cho ĐBANK.

Từ những phân tích trên, xác định được việc yêu cầu bị đơn phải chịu số tiền chậm thanh toán trên số tiền phải hoàn trả là chưa có cơ sở.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Như đã phân tích ở trên, Toà án không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị: Bác kháng cáo của Nguyên đơn đối với yêu cầu buộc C phải trả Ngân hàng khoản tiền lãi chậm trả và giữ nguyên bản án thẩm số 31/2019/KDTM-ST ngày 17 và 21/10/2019 của TAND quận B là có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận.

Kết luận của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa hôm nay phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Giữ nguyên bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 31/2019/KDTM-ST ngày 17 và ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân quận B, thành phố Hà Nội.

Căn cứ các Điều 480, 481, 482, 484, 489, 490 và 491 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 307, Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 68, Điều 69, Điều 72 Luật kinh doanh bất động sản 2006;

- Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Đ đối với Công ty CP Tập đoàn C về yêu cầu hoàn trả tiền thuê văn phòng theo 02 Hợp đồng thuê văn phòng và Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 2701/HĐT-VNT.NT/C-OJB ngày 28/6/2014, Biên bản thanh lý hợp đồng thuê văn phòng số 1301/HĐT-SCLVL/C-OJB ngày 28/6/2014.

Buộc Công ty CP Tập đoàn C phải thanh toán cho Ngân hàng Đ số tiền thuê văn phòng còn lại là: **44.003.583.710 đồng** (bốn mươi bốn tỷ không trăm lẻ ba triệu năm trăm tám mươi ba ngàn bảy trăm mười đồng)**.**

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về tiền lãi do chậm trả với lãi suất là 9%/năm tính từ ngày thanh lý hợp đồng là ngày 28/6/2014 đến ngày xét xử sơ thẩm là: **27.577.256.242 đồng.**

3. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Đ (ĐBANK) được quyền đề nghị cơ quan thi hành án kê biên, phát mại toàn bộ tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty CP Tập đoàn C để trả nợ cho ĐBANK trong trường hợp C không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ nghĩa vụ đối với ĐBANK.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ngân hàng Đ phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là: 135.577.000 đồng (một trăm ba mươi lăm

triệu năm trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 79.447.000 đồng (bảy mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn đồng) theo biên lai số AB/2015/0008412 ngày 30/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận B, Ngân hàng ĐBANK còn phải nộp số tiền là 56.130.000 đồng (năm mươi sáu triệu một trăm ba mươi ngàn đồng).

Công ty CP Tập đoàn C phải chịu tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 152.003.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu không trăm lẻ ba ngàn đồng).

- Án phí phúc thẩm:

Ngân hàng Đ phải chịu 2.000.000 đồng án phí phúc thẩm. Xác nhận Ngân hàng Đ đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí phúc thẩm số 0005943 ngày 12/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 29 tháng 6 năm 2020./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS ND TP Hà Nội;
- TAND quận B;
- Chi Cục THADS quận B;
- Lưu.

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

Lê Thanh Bình