

Bản án số: 62/2018/KDTM-PT

Ngày: 17/5/2018

V/v: tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

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

TOÀ 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 Đình Tiến

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Ngọc Thành

Bà Ngô Thị Hạnh

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thị Giang- Thư ký Tòa án.

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

Trong ngày 17/5/2018, 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 13/2018/KTPT ngày 22/1/2018 về việc tranh chấp hợp đồng thuê tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2018/QĐ-PT ngày 06/4/2018 giữa:

*** Nguyên đơn: Công ty TNHH T**

Trụ sở: Số 49 P, phường H, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh C- Chức vụ: Giám đốc. Ông C có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Mai Hồng Q- Luật sư Công ty Luật TNHH V - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Ông Q có mặt tại phiên tòa.

*** Bị đơn: Công ty CP Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S**

Địa chỉ: Số 8 Q, phường Q, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hoàng H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Ông H có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: bà Lê Thị Hồng V- Luật sư Công ty Luật TNHH Quang V - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Bà V có mặt tại phiên tòa.

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

1. Công ty TNHH MTV T

Địa chỉ: số 115 L, phường C, quận H, thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Minh H - Chức vụ:

Giám đốc. Vắng mặt tại phiên tòa.

2. Công ty cổ phần H

Địa chỉ: số 8 đường Q, quận H, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị Thu T - Chức vụ: Giám đốc Công ty. Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Ngân hàng TMCP Đ

Địa chỉ: Tháp BIDV, số 35 H, phường L, quận H, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Bắc H- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị. Vắng mặt tại phiên tòa.

4. Ngân hàng TMCP V

Địa chỉ: số 89 L, quận Đ, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Văn H. Vắng mặt tại phiên tòa.

5. Công ty TNHH thương mại và dịch vụ thực phẩm G

Địa chỉ: Lầu 6, Tòa nhà S, số 16 T, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Lan A. Vắng mặt tại phiên tòa.

6. Salon tóc H

Địa chỉ: số 148 G, phường G, quận B, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Dương Phan H. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Ngày 21/3/2013, Công ty T và Công ty S ký Hợp đồng thuê TTTM 15-17 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội. Theo đó, Công ty T cho Công ty S thuê TTTM gồm 4 tầng thuộc tổ hợp tòa nhà 15-17 Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Hà Nội để kinh doanh. Diện tích cho thuê được xác định dựa trên kết quả đo đạc tại Biên bản bàn giao mặt bằng cho thuê lập ngày 10/11/2013, cụ thể là: 6.415,39m² bao gồm các tầng 1,2,3 thuộc Đơn nguyên I, II, III Tòa nhà 15-17 Ngọc Khánh. Thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày bàn giao mặt bằng tức ngày 10/11/2013. Tiền thuê được thanh toán bằng đồng Việt Nam theo giá bán ngoại hối giữa USD và đồng Việt Nam do Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán. Giá cho thuê được xác lập theo Phụ lục hợp đồng số 01 với giá là 14,5 USD/m²/tháng. Giá thuê này được điều chỉnh tại Phụ lục số 02 ngày 28/5/2013, theo đó giá thuê được điều chỉnh trong thời hạn 02 năm đầu với giá ân giảm là 13 USD/m²/tháng. Giá trên được giữ nguyên theo Phụ lục số 03 ký ngày 10/11/2013 và điều chỉnh thời gian ân hạn về giá ưu đãi từ ngày 10/11/2013 đến hết ngày 09/11/2014 thay vì 02 năm như đã ân hạn tại Phụ lục số 02 ký ngày 28/5/2013.

Giá của Hợp đồng được xác định tại Phụ lục số 01 với giá 14,5 USD quy đổi khi thanh toán. Phụ lục này được ký kèm theo Hợp đồng chính ngày 21/3/2013.

Theo đề nghị của Công ty S và trên tinh thần hỗ trợ lẫn nhau, ngày 28/5/2013, các Bên xác lập Phụ lục số 02 theo đó các Bên điều chỉnh giá thuê xuống còn 13 USD với thời gian ân hạn của mức giá này là 02 năm sau đó quay lại áp giá 14,5 USD theo Phụ lục 01 ký kèm Hợp đồng chính.

Ngày 10/11/2013, các bên ký kết phụ lục số 03 theo đó các Bên ấn định diện tích thuê làm căn cứ tính tiền, xác định chi tiết hơn phương thức quy đổi, giá quy đổi và phương thức điều chỉnh khi tỷ giá Dollar Mỹ có sự thay đổi trên thị trường và đặc biệt điều chỉnh thời gian ân hạn mức giá 13 USD theo Phụ lục số 02 từ 02 năm xuống còn 01 năm tức là từ ngày 10/11/2013 đến hết ngày 09/11/2014.

Ngoài các khoản tiền thuê theo Hợp đồng nêu trên, phía Công ty S còn phải thanh toán các khoản tiền điện, nước. Việc thanh toán các khoản tiền này được dựa trên thực tế sử dụng và hóa đơn yêu cầu thanh toán của nhà cung cấp tương ứng. Đồng thời Công ty S còn phải thanh toán khoản tiền cho việc sử dụng bãi đỗ xe với mức cố định hàng tháng là 100.000.000 đồng/tháng theo quy định tại mục 11, Phụ lục số 01 đính kèm Hợp đồng.

1. Nguyên đơn là Công ty TNHH T trình bày:

Các bên đã nghiêm túc thực hiện những cam kết được nêu trong hợp đồng thuê TTTM 15-17 Ngọc Khánh. Nhưng đến thời điểm ngày 09/11/2014, bắt đầu phát sinh mâu thuẫn do việc Công ty Sơn Hà không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê mặt bằng theo Hợp đồng cũng như các khoản tiền điện, nước cho nhà cung ứng thứ ba.

Công ty T đã thay Công ty S thanh toán cho các đơn vị cung ứng dịch vụ số tiền cụ thể như sau: Thanh toán tiền điện là 39.100.160 đồng theo hóa đơn số 0147467 ngày 18/12/2014 cho Công ty Điện lực Ba Đình; Thanh toán tiền nước là 43.498.828 đồng theo hóa đơn số 0003340 ngày 25/10/2014, 0003346 ngày 25/11/2014, 0003350 ngày 25/12/2014 cho Công ty TNHH một thành viên T.

Tính đến thời điểm ngày 08/01/2015, Công ty S còn nợ Công ty T những khoản tiền sau: Tiền thuê mặt bằng TTTM 15-17 Ngọc Khánh kỳ 5 từ ngày 10/11/2014 đến ngày 08/01/2015 là 3.464.105.307 đồng; Tiền điện tháng 12 năm 2014 là 39.100.160 đồng; Tiền nước tháng 10, 11, 12/2014 là 43.498.828 đồng; Tiền bãi đỗ xe từ ngày 21/11/2014 đến 08/01/2015 là 160.000.000 đồng; Tiền nước còn thiếu của những tháng trước là 21.656.877 đồng. Tổng cộng là 3.728.361.172 đồng.

Ngày 08/1/2015, Công ty T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân Ba Đình, thành phố Hà Nội giải quyết những tranh chấp trong quá trình thực hiện Hợp đồng thuê TTTM 15-17 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án, ngày 03/06/2015 Công ty S đã bàn giao hiện trạng hệ thống trang thiết bị đi kèm với mặt bằng cho Công ty T.

Công ty T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đối với Công ty S:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê TTTM 15-17 Ngọc Khánh giữa Công ty T và Công ty S ký ngày 21/3/2013;

- Buộc Công ty S phải thanh toán tổng cộng số tiền là 8.532.205.204 đồng, trong đó: tiền tiền thuê Trung tâm thương mại là 3.464.105.307 đồng; tiền thuê Bãi đỗ xe là 160.000.000 đồng; tiền dịch vụ đã sử dụng là 104.255.865 đồng; tiền đặt cọc là: 4.803.844.032 đồng.

** Đối với yêu cầu phản tố của Công ty S, Công ty T có ý kiến như sau:*

- Một là: Công ty T bác bỏ lập luận của Công ty S cho rằng Hợp đồng vô hiệu bởi sự vi phạm điều cấm của Pháp luật, cụ thể như sau: Hợp đồng được các Bên xác lập tại thời điểm ngày 21/3/2013, tại thời điểm đó Pháp lệnh ngoại hối 2005 đang có hiệu lực.

Trên thực tế, trong suốt hơn 01 năm thực hiện Hợp đồng, Công ty S đã rất nhiều lần chuyển các khoản tiền thanh toán cho Công ty T theo Hợp đồng nêu trên bằng tiền Đồng Việt Nam với tổng số tiền đã chuyển là 25,5 tỷ đồng qua số tài khoản Việt Nam đồng được ghi tại Hợp đồng.

- Hai là: Các nội dung khác của Hợp đồng chính, của Phụ lục 01, 02 không được các Bên sửa đổi và còn nguyên giá trị như các Bên khẳng định tại Điều 3 của Phụ lục 03. Do đó việc Công ty S cho rằng Phụ lục số 02 đã thay thế hoàn toàn mục 9 của Phụ lục 01 và Phụ lục 03 thay thế hoàn toàn Phụ lục 02 là hoàn toàn không có căn cứ.

- Ba là: Về việc Công ty S cho rằng Công ty T cắt điện, nước tại khu vực thuê. Đến thời điểm ngày 08/01/2015 là thời điểm Công ty T thực hiện việc khởi kiện, Công ty T chưa hề nhận được bất kể sự khiếu nại nào từ phía Công ty S cũng như khách thuê của Công ty S trong thời hạn và đúng quy định theo Điều 40 Luật Thương mại năm 2005; Các Biên bản ghi nhận sự việc bị cắt điện được lập với sự hiện diện không đầy đủ của những thành phần có trách nhiệm như đại diện Công ty T, đại diện Công ty G – Chủ sở hữu tòa nhà mà chỉ được lập giữa nhân viên của Công ty S và một vài khách thuê lại của Công ty S.

Bốn là: Đến thời điểm Công ty T khởi kiện, Công ty S còn đang nợ Công ty T khoản tiền thanh toán tiền thuê kỳ thứ 5, tiền dịch vụ điện nước đã sử dụng của kỳ thứ 4 theo Hóa đơn của nhà cung cấp, tiền bãi đỗ xe theo cam kết tại Phụ lục 01.

2. Bị đơn là Công ty CP Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S trình bày:

Công ty S là đơn vị thuê với diện tích 6.415,39 m² tại TTTM 15-17 Ngọc Khánh của Công ty T theo Hợp đồng thuê TTTM 15-17 Ngọc Khánh, ngày 21/03/2013 và các phụ lục như nguyên đơn đã trình bày.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, đến tháng 11/2014 do phát sinh vấn đề không xác định được giá thuê, nên Công ty S không được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng thuê. Cụ thể như sau:

Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì giá thuê được xác định theo Phụ lục số 01. Cụ thể, theo Mục 9, Phụ lục số 01, giá thuê được hai Bên thỏa thuận là 14.5 USD/m²/tháng.

Ngày 28/5/2013, hai Bên đã ký kết Phụ lục số 02, sửa đổi mức giá thuê từ 14.5 USD/m²/tháng thành 13 USD/m²/tháng. Mức giá thuê 13 USD/m²/tháng được áp dụng trong 2 năm đầu của thời hạn thuê, hết 2 năm thì mức giá thuê lại được điều chỉnh về mức 14.5 USD/m²/tháng.

Tuy nhiên, đến ngày 10/11/2013, hai bên đã ký kết Phụ lục số 03 để sửa đổi một số điều của hợp đồng thuê và sửa đổi Phụ lục số 02. Theo đó, giá thuê được điều chỉnh thành 1.761.409.478 đồng/tháng (giá thuê này được xác định bởi tỷ giá USD bán ra của Vietcombank tại thời điểm ngày 10/11/2013 là 21.120 đồng/USD). Theo thỏa thuận của hai bên, mức giá thuê mới này chỉ được áp dụng từ ngày 10/11/2013 đến ngày 09/11/2014.

Như vậy, căn cứ vào Hợp đồng thuê và các Phụ lục đã ký, giá thuê chỉ được xác định đến hết ngày 09/11/2014. Từ sau ngày 09/11/2014, giữa Công ty S và Công ty T chưa xác lập bất kỳ giá thuê mới nào, từ sau thời điểm này giá thuê không xác định được.

Công ty S xác định việc hai công ty ký hợp đồng và ấn định giá thuê bằng USD là vi phạm điều cấm của pháp luật về quản lý ngoại hối, có nguy cơ làm vô hiệu hợp đồng.

Công ty S đã nhiều lần chủ động liên hệ, đề nghị với Công ty T về việc xác lập giá thuê mới theo đúng quy định của pháp luật để hai bên có cơ sở thực hiện tiếp Hợp đồng thuê nhưng Công ty T đã không hợp tác, kiên quyết không chịu thỏa thuận để xác định giá thuê mới.

Việc không hợp tác và áp đặt này từ phía Công ty T dẫn tới thực tế, Công ty S không thể thực hiện được quyền thuê theo đúng hợp đồng. Như vậy, trên thực tế Công ty T đã cố ý đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty S.

Công ty S đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty T.

Do Công ty T đã vi phạm hợp đồng, tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê TTTM 15-17 Ngọc Khánh ngày 21/03/2013 trước thời hạn, buộc Công ty T phải thanh toán cho Công ty S cộng 9.607.688.064 đồng, trong đó hoàn trả số tiền đã đặt cọc là 4.803.844.032 đồng; bồi thường khoản tiền phạt cọc với số tiền 4.803.844.032 đồng.

** Ngày 16 tháng 09 năm 2015, bị đơn là Công ty S có đơn yêu cầu phản tố với nội dung sau:*

Kể từ tháng 11/2014, quyền sử dụng khu vực thuê của Công ty S và các đối tác Công ty S cho thuê lại đã không được bảo đảm khi mà khu vực thuê đã

thường xuyên bị cắt điện, cắt nước, cắt kết nối Internet và các dịch vụ đi kèm, ...gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh.

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Công ty S đề nghị Tòa án xem xét và quyết định:

- Buộc Công ty T phải bồi thường toàn bộ thiệt hại vật chất với tổng số tiền là 6.012.013.000 đồng, cụ thể như sau: thiệt hại do chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn với Công ty H là 5.000.000.000 đồng; Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Hà Tây là 169.260.000 đồng; Ngân hàng V- Chi nhánh Kinh Đô là 361.878.000 đồng; Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thực phẩm G là 280.875.000 đồng; Salon tóc H là 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại này; Công ty T trả lãi quá hạn cho Công ty S phát sinh từ khoản tiền đặt cọc theo quy định của pháp luật.

- Xem xét và làm rõ trách nhiệm liên đới của Công ty Thăng Long G cùng với Công ty T trong việc bồi thường các khoản thiệt hại nêu trên cho Công ty S.

- Triệu tập những đối tác thuê của Công ty S biết về những sự việc cắt điện, cắt nước, cắt kết nối Internet và các dịch vụ đi kèm, ... tại TTTM 15-17 Ngọc Khánh, những đối tác Công ty Sơn Hà đã phải bồi thường các khoản thiệt hại nêu trên do phải di dời khỏi khu vực thuê với tư cách là Người làm chứng. Thông tin cụ thể của các đối tác này đã được cung cấp đầy đủ theo thông tin kể trên.

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

- Công ty Cổ phần H trình bày: Vào thời điểm ngày 30/05/2013, Công ty H có thuê lại mặt bằng tại số 15-17 Ngọc Khánh từ đơn vị Công ty S theo hợp đồng thuê gian hàng số 0001/HĐ ngày 30/05/2013. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng mặt bằng để kinh doanh, Công ty H đã gặp rất nhiều khó khăn do điều kiện kinh doanh tại mặt bằng này gây ra. Như đã rất nhiều lần bị cắt điện, cắt nước và gặp nhiều sự cố khi vận hành thang máy,... Các sự cố này liên tiếp xảy ra từ khoảng tháng 9/2014 và lặp lại với tần suất ngày càng nhiều hơn. Tháng 11/2014, Công ty Hiway đã chấm dứt hợp đồng thuê với Công ty S. Công ty S đã buộc phải hoàn trả tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng; Chịu phạt cọc là 5.000.000 đồng. Tháng 01/2015, Công ty H đã nhận được 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc từ Công ty S chuyển trả. Về việc Công ty S có yêu cầu phản tố đối với Công ty T, đề nghị quý Tòa giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

- Ngân hàng TMCP V trình bày: Ngày 24/02/2014, V- Chi nhánh Kinh Đô có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty S về việc thuê lại tầng 1 để làm văn phòng. Trong khoảng thời gian đầu thực hiện Hợp đồng thuê, Công ty S đã đảm bảo tốt quyền thuê của Ngân hàng V đối với khu vực thuê tại số 15-17 Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, đến đầu tháng 09/2014, việc đảm bảo quyền thuê cho Ngân hàng V đã bị ảnh hưởng, nguyên nhân theo Ngân hàng V được biết là do hành vi tự ý cắt điện, cắt nước, cắt kết nối Internet và các dịch vụ đi kèm. Đến tháng 09/11/2014, Công ty T đã có văn bản thông báo đơn

phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà với Công ty S. Công ty S và Ngân hàng V đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà số 02/2014/VPB.NTV trước thời hạn. Tổng giá trị các khoản tiền Công ty S phải thanh toán là 531.130.000 đồng cho Ngân hàng V trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày các bên ký kết Biên bản. Số tiền này đã được Công ty S thanh toán hết cho Ngân hàng V vào ngày 06/08/2015 với tổng số tiền là 531.130.000 đồng.

- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Thực phẩm G (Jollibee) đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại bản án số 21/2017/KDTM-ST ngày 24/10/2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình đã xử và quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH T đối với Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S.

Chấm dứt hợp đồng thuê Trung tâm thương mại 15-17 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội ký ngày 21/03/2013 giữa Công ty TNHH T và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S. Xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S đã bàn giao toàn bộ mặt bằng thuê cho Công ty TNHH T kể từ ngày 03/06/2015.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S phải thanh toán tiền thuê nhà còn nợ cho Công ty TNHH T (từ ngày 10/11/2014 đến ngày 03/06/2015) với tổng số tiền là 13.993.281.799 đồng (*mười ba tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, hai trăm tám mươi một nghìn, bảy trăm chín mươi chín đồng*).

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S phải thanh toán tiền sử dụng điện, tiền sử dụng nước, tiền thuê bãi đỗ xe và các phí sinh hoạt khác cho Công ty TNHH T với số tiền là 264.255.865 đồng (*hai trăm sáu mươi tư triệu, hai trăm năm mươi lăm nghìn, tám trăm sáu mươi lăm đồng*).

Công ty T được hưởng khoản tiền đặt cọc là 4.803.844.032 đồng (*bốn tỷ, tám trăm lẻ ba triệu, tám trăm bốn mươi bốn nghìn, không trăm ba mươi hai đồng*) do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S đã đặt cọc cho Công ty TNHH T.

Bác yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S về việc đòi bồi thường thiệt hại.

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

Không đồng ý với án sơ thẩm, ngày 03/11/2017, Bị đơn là Công ty S kháng cáo toàn bộ bản án với nội dung: bản án sơ thẩm chưa thể hiện đúng bản chất vụ việc, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, do vậy bị đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bị đơn kể cả yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và đại diện theo pháp luật của bị đơn đã thống nhất đề nghị Tòa án công nhận những nội dung thỏa thuận như sau:

- Chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê Trung tâm thương mại 15-17 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội ký ngày 21/03/2013 giữa Công ty TNHH T và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S.

Xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S đã bàn giao toàn bộ mặt bằng thuê cho Công ty TNHH T kể từ ngày 03/06/2015.

Bị đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố ngày 16 tháng 09 năm 2015.

- Để hỗ trợ nhau trong việc khắc phục thiệt hại do việc chấm dứt hợp đồng thì bên phía bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 7.603.844.032 đồng (đã bao gồm số tiền sử dụng điện, nước, thuê bãi đỗ xe và các chi phí sinh hoạt khác mà Công ty S phải thanh toán cho Công ty T số tiền 264.255.865 đồng).

Hai bên thống nhất số tiền nêu trên được đối trừ vào số tiền mà bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn là 4.803.844.032 đồng. Như vậy, bị đơn chỉ còn thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền là 2.800.000.000 đồng. Hai bên chấm dứt hoàn toàn quyền và nghĩa vụ và không có ý kiến gì đối với việc chấm dứt, thanh lý hợp đồng nêu trên.

- Bị đơn chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:*

Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền và thời hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều

296 Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định phiên tòa tiếp tục xét xử theo trình tự tố tụng.

2. Về nội dung:

Tòa án đã tổ chức cho nguyên đơn và bị đơn gặp gỡ hòa giải và đại diện theo pháp luật của nguyên đơn và đại diện theo pháp luật của bị đơn đã thống nhất đề nghị Tòa án công nhận những nội dung thỏa thuận như sau:

- Chấm dứt và thanh lý hợp đồng thuê Trung tâm thương mại 15-17 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội ký ngày 21/03/2013 giữa Công ty TNHH T và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S.

Xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S đã bàn giao toàn bộ mặt bằng thuê cho Công ty TNHH T kể từ ngày 03/06/2015.

Bị đơn xin rút đơn yêu cầu phản tố ngày 16 tháng 09 năm 2015 và nguyên đơn đồng ý với việc rút đơn yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Để hỗ trợ nhau trong việc khắc phục thiệt hại do việc chấm dứt hợp đồng thì bên phía bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 7.603.844.032 đồng (đã bao gồm số tiền sử dụng điện, nước, thuê bãi đỗ xe và các chi phí sinh hoạt khác mà Công ty S phải thanh toán cho Công ty T số tiền 264.255.865 đồng).

Hai bên thống nhất số tiền nêu trên được đối trừ vào số tiền mà bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn là 4.803.844.032 đồng. Như vậy, bị đơn chỉ còn thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền là 2.800.000.000 đồng. Hai bên chấm dứt hoàn toàn quyền và nghĩa vụ và không có ý kiến gì đối với việc chấm dứt, thanh lý hợp đồng nêu trên. Tại phiên tòa, bị đơn đã giao và nguyên đơn đã nhận đủ số tiền 2.800.000.000 đồng.

Về án phí, bị đơn chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 88.000.000 đồng.

Xét thấy: việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như đã nêu ở trên là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp. Việc thỏa thuận này không ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hội đồng xét xử thấy cần phải sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

Do sửa bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả Công ty CP đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 5, 30, 38, 148, khoản 3 Điều 296, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 28, 29, 30, 31, 32, 67, 68, 72 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

Căn cứ các Điều 302, 305 và 358 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ Pháp Lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Sửa bản án số 21/2017/KDTM-ST ngày 24/10/2017 của Tòa án nhân dân quận Ba Đình.

Công nhận sự thỏa thuận của Công ty TNHH T và Công ty CP đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S về việc chấm dứt Hợp đồng thuê Trung tâm thương mại 15-17 Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội ký ngày 21/03/2013 giữa Công ty TNHH T và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S. Công ty CP Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S phải thanh toán cho Công ty TNHH T số tiền 2.800.000.000 (*Hai tỷ tám trăm triệu*) đồng.

Xác nhận tại phiên tòa, Công ty CP Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S đã giao và Công ty TNHH T đã nhận số tiền 2.800.000.000 (*Hai tỷ tám trăm triệu*) đồng.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S về việc đòi bồi thường thiệt hại do đã rút yêu cầu phản tố.

2. Về án phí kinh doanh thương mại:

- Án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH T được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 64.746.050 (*Sáu mươi tư triệu, bảy trăm bốn mươi sáu nghìn, không trăm năm mươi*) đồng theo Biên lai số 0002097 nộp ngày 19/01/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm 88.000.000 (*Tám mươi tám triệu*) đồng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí yêu cầu phản tố đã nộp là 66.200.000 (*Sáu mươi sáu triệu hai trăm nghìn*) đồng theo Biên lai số 0007791 ngày 10/11/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

- Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển thương mại tổng hợp S không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm, được hoàn trả 2.000.000 (*Hai triệu*) đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 07829 ngày 13/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ba Đình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 17/5/2018.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân TP Hà Nội;
- TAND quận Ba Đình;
- Chi cục THADS quận Ba Đình;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Đình Tiến