

Bản án số: 06 /2025/KDTM-PT

Ngày: 04-3-2025

V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài
sản (tòa nhà và tài sản kèm theo)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Vương Thảo

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Tiến - Thư ký của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 33/2024/TLPT – KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (tòa nhà và tài sản kèm theo)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2025/QĐXXPT-KDTM ngày 10 tháng 02 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Hộ kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T.

Địa chỉ: Số A N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng

Bà Trần Thị Cẩm T ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T1 (theo Giấy ủy quyền số 1137 quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HDGD ngày 04/6/2024 của Văn Phòng C1, thành phố Đà Nẵng) (*Có mặt*).

- Bị đơn: Công ty TNHH MTV C2

Địa chỉ trụ sở: Số F đường D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Kim C, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền bà Phan Thị Ngọc T2 (theo giấy ủy quyền số 03/2024/GUQ/CHIDOME ngày 04/6/2024 của Giám đốc Công ty TNHH MTV C2); Địa chỉ liên hệ: Số H đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (*Có mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Do có nhu cầu thuê mặt bằng để kinh doanh khách sạn nên từ tháng 09/2023, thông qua môi giới bất động sản (Hộ kinh doanh C3) đã liên hệ, trao đổi, bàn bạc với bà Nguyễn Kim C - là người đại diện theo pháp luật của Công ty C2 về việc thuê toà nhà và tài sản kèm theo tại địa chỉ F D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là Khách sạn R) để kinh doanh dịch vụ khách sạn.

Trong quá trình đàm phán đi đến ký kết Hợp đồng số 01 qua môi giới để làm tin Hộ kinh doanh C đã chuyển vào tài khoản cá nhân bà Nguyễn Kim C (người đại diện theo pháp luật của Công ty C2) 02 lần với số tiền là 115.000.000 đồng, cụ thể: Ngày 20/9/2023: 40.000.000 đồng và ngày 21/9/2023: 75.000.000 đồng.

Sau một thời gian đàm phán, ngày 05/10/2023, hai bên đã ký kết Hợp đồng cho thuê tài sản (toà nhà và tài sản kèm theo) số: 01/2023/HDCTTS-CD-CT (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 01). Ngày 06/10/2023 H kinh doanh Cát T3 tiếp tục chuyển vào số tài khoản cá nhân bà Nguyễn Kim C số tiền 575.000.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền H kinh doanh Cát T3 chuyển là 690.000.000 đồng, tương ứng với số tiền cọc là 345.000.000 đồng và số tiền thanh toán thuê khách sạn Đ (03 tháng từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/01/2024) 345.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng số 01. Việc H kinh doanh Cát T3 chuyển tiền cọc và thuê khách sạn vào tài khoản cá nhân bà Nguyễn Kim C là theo yêu cầu của bà Nguyễn Kim C.

Hộ kinh doanh C đã tiến hành tự đầu tư trang thiết bị, mua sắm nhiều tài sản phục vụ cho hoạt động kinh doanh, chuẩn bị nhân sự và tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết để cơ sở đi vào hoạt động theo đúng quy định.

Trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý, khi H kinh doanh Cát Tiên đề nghị cơ quan PCCC có thẩm quyền đến kiểm tra để xác nhận đủ điều kiện về PCCC để kinh doanh khách sạn. Theo đó, ngày 20/11/2023 Đội Cảnh sát PCCC và PCCN quận S đã đến kiểm tra và lập Biên bản xác định: “Tại thời điểm kiểm tra tại cơ sở: Khách sạn R địa chỉ số F D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng không đảm bảo điều kiện về PCCC”; đồng thời, Biên bản kiểm tra đã kiến nghị 05 nội dung cần thực hiện làm ngay, trong đó H kinh doanh C xác định có 03 nguyên nhân thuộc về trách nhiệm của Công ty C2 (chủ khách sạn):

“1. Tiến hành lập hồ sơ thiết kế đối với phần cải tạo, thay đổi công năng và trình hồ sơ thẩm duyệt thiết kế cho cơ quan PCCC có thẩm quyền để tiến hành thẩm duyệt và mời cơ quan Cảnh sát PCCC nghiệm thu theo đúng quy định tại Nghị định 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ.

2. Tiến hành sửa chữa hệ thống tạo áp, hút khói tại công trình đảm bảo phương tiện hoạt động ổn định, tin cậy đúng theo quy định tại TCVN 3890:2023

3. Tiến hành trang bị cửa chống cháy tại buồng cầu thang bộ trục BC-5 theo đúng bản vẽ đã được thẩm duyệt PCCC theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế PCCC số 80/TDPCCC-HDCĐPC ngày 16/3/2018 của Cảnh sát PC&CC TP Đà Nẵng”.

Hộ kinh doanh C đã liên hệ qua điện thoại với bà Nguyễn Kim C để đề nghị Công ty C2 phối hợp khắc phục các kiến nghị trên nhưng không nhận được sự hợp tác.

Tiếp đến, ngày 22/12/2023, Đoàn kiểm tra của Phòng C4 về TTXH - Công an Thành phố Đ đã tiến hành kiểm tra cơ sở toà nhà Khách sạn R; tại thời điểm kiểm tra, cơ sở kinh doanh Khách sạn R chưa có Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự nên lực lượng chức năng đã tiến hành lập Biên bản số 04/BB-VPHC ngày 25/12/2023 về vi phạm hành chính về lĩnh vực an ninh trật tự, an toàn xã hội và ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2818/QĐ-XPHC ngày 27/12/2023 của Công an thành phố Đ với mức phạt tiền là 15.000.000 đồng; hình phạt bổ sung: Đình chỉ hoạt động 07 tháng 15 ngày đối với cơ sở kinh doanh Khách sạn R thuộc Hộ kinh doanh C3 kể từ ngày ban hành Quyết định. Hộ kinh doanh C tiếp tục liên hệ qua điện thoại với bà Nguyễn Kim C để đề nghị phía Công ty C2 phối hợp khắc phục các kiến nghị trên nhưng vẫn không nhận được sự hợp tác.

Ngày 05/01/2024, Hộ kinh doanh C3 có Văn bản số 05/HKDCT về việc khắc phục các tồn tại về PCCC để thông báo cho Công ty C2 về sự việc xảy ra như đã nêu trên và đề xuất phương án xử lý khắc phục kiến nghị về công tác PCCC và các nội dung liên quan nhằm đảm bảo cho đôi bên thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ đã cam kết tại Hợp đồng số 01 nhưng vẫn không nhận được phản hồi từ Công ty C2.

Ngày 07/02/2024, Hộ kinh doanh Cát T3 đã tiếp tục gửi Văn bản số 06/HKDCT “Về việc phối hợp thực hiện Hợp đồng thuê tài sản” với nội dung:

- “Căn cứ theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2818/QĐ-XPHC ngày 27/12/2023 của Công an thành phố Đ, Hộ kinh doanh C đang bị đình chỉ hoạt động kinh doanh lưu trú tại Khách sạn R (số F D, quận S, thành phố Đà Nẵng); do đó, nếu Công ty TNHH MTV C2 chưa phối hợp khắc phục các thiếu sót đã nêu để việc kinh doanh lưu trú tại Khách sạn R đúng quy định pháp luật thì Hộ kinh doanh C chưa chuyển tiền thuê tài sản đợt tiếp theo như đã thoả thuận tại Hợp đồng số 01 nêu trên.

- Bằng văn bản này (lần 2) Hộ kinh doanh Cát Tiên đề nghị Công ty TNHH MTV C2 có ý kiến phản hồi bằng văn bản về nội dung này để hai bên có cơ sở tiếp tục thực hiện các cam kết tại Hợp đồng số 01.”

Ngày 20/02/2024, H kinh doanh C nhận được Văn bản số: 20/2/2024/CHIDOME của Công ty C2 “V/v phản hồi Văn bản số 06/KHDCT ghi ngày 07/02/2024 của H kinh doanh C”. Theo đó, Công ty C2 cho rằng Hộ kinh doanh C3 không có quyền ấn định thêm bất kỳ nghĩa vụ nào khác cho Công ty C2 ngoài các nghĩa vụ đã được nêu tại Hợp đồng thuê tài sản số 01/2023/HDCTTS-CD-CT ngày 05/10/2023 cho nên không đồng ý với 02 phương án mà H kinh doanh C đã đề xuất tại Văn bản số 06/HKDCT ngày 07/02/2024. Ngoài ra, Công ty C2 còn đổ lỗi việc không xin được Giấy chứng nhận đủ điều kiện về an ninh, trật tự về phía Hộ kinh doanh C3 và phải trách nhiệm khắc phục, hoàn thiện hạ tầng PCCC và cứu hộ cứu nạn của khách sạn R1.

Không đồng ý với cách giải quyết thiếu trách nhiệm, thiếu thiện chí của Công ty C2, ngày 27/02/2024 Hộ kinh doanh C3 gửi Văn bản số 07/HKDCT “Phúc đáp Công văn số 20/2/2024/CHIDOME ngày 20/02/2024 của Công ty C2” với nội dung:

1. Việc khắc phục các kiến nghị Đoàn kiểm tra công tác PCCC nêu trên là trách nhiệm của Công ty (chủ khách sạn); do đó đề nghị Công ty khẩn trương phối hợp khắc phục.

2. Hiện tại C đang bị đình chỉ hoạt động theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2818/QĐ-XPHC ngày 27/12/2023 của Công an thành phố Đ nên khi Công ty chưa phối hợp khắc phục các kiến nghị nêu trên thì Cát T3 chưa chuyển tiền theo Hợp đồng;

3. Sau 15 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Văn bản này (theo các phương thức gửi kể cả qua zalo được xác nhận là đã đọc) mà không nhận được sự hợp tác khắc phục của Công ty thì Cát T3 sẽ khởi kiện đến Tòa án nhân dân cấp thẩm quyền để yêu cầu tuyên Hợp đồng thuê tài sản số 01/2023/HDCTTS-CD-CT ngày 05/10/2023 đã ký giữa Cát T3 và Công ty vô hiệu do lừa dối theo quy định của pháp luật."

Ngày 28 tháng 2 năm 2024, Hộ kinh doanh C nhận được Văn bản đề ngày 26/02/2024 “V/v bàn giao lại tài sản thuê khi Hợp đồng thuê chấm dứt” và Giấy uỷ quyền của Công ty C2 uỷ quyền cho ông Phạm Văn P thay mặt Công ty C2 làm việc, giải quyết việc chấm dứt Hợp đồng. Tại Văn bản ngày 26/02/2024, Công ty C2 cho rằng Hộ kinh doanh C3 không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nên yêu cầu H kinh doanh C bàn giao tài sản và chấm dứt hợp đồng.

Sau khi trao đổi, thương thảo với bà Nguyễn Kim C về việc bàn giao tài sản và chấm dứt Hợp đồng, ngày 09/3/2024 Hộ kinh doanh Cát T3 gửi Văn bản số: 04/HKDCT “Về việc chấm dứt Hợp đồng và bàn giao tài sản thuê” cho phía Công ty C2 với nội dung ý kiến như sau:

" Thống nhất việc chấm dứt Hợp đồng số 01 theo đề nghị của Công ty TNHH C2;

- Đề xuất thời gian tiến hành chấm dứt Hợp đồng và bàn giao tài sản cho thuê vào ngày 25/3/2024;

- Các nội dung liên quan về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt Hợp đồng được thống nhất tại buổi làm việc bàn giao tài sản."

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, Hộ kinh doanh C nhận được Văn bản đề ngày 11/3/2024 của Công ty C2 "V/v bàn giao lại tài sản thuê và xử lý hậu quả khi Hợp đồng thuê chấm dứt" với nội dung:

" Công ty C2 nhận lại tài sản cho thuê khi chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản từ ngày 25/03/2024 và hoàn tất việc nhận lại tài sản cho thuê trong ngày 26/3/2024;

- Các nội dung liên quan về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản sẽ được các bên thảo luận và thống nhất trên tinh thần thiện chí và hợp tác ngay sau khi Công ty C2 đã nhận lại đầy đủ tài sản cho thuê. Các nội dung thảo luận sẽ được lập thành biên bản làm việc có chữ ký của đại diện có thẩm quyền của mỗi bên."

Ngày 26/3/2024, đại diện của Công ty C2 cùng đơn vị Văn phòng T4 và đại diện của H kinh doanh Cát T3 cùng có mặt tại Khách sạn R1 để tiến hành việc kiểm kê tài sản.

Sau khi kiểm kê tài sản, đại diện Công ty C2 xác nhận tài sản thuộc Khách sạn R1 còn đầy đủ, không hư hại nên hai bên đã tiến hành thương thảo việc hoàn thành các nghĩa vụ khi chấm dứt hợp đồng. Tại buổi làm việc, Hộ kinh doanh Cát Tiên đề nghị Công ty C2:

- Hoàn trả số tiền cọc đã chuyển: 345.000.000 đồng;

- Hoàn trả lại 01 tháng tiền thuê còn lại (Thời gian tính tiền thuê theo như hợp đồng từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/01/2024) do bị đình chỉ hoạt động từ ngày 27/12/2023: 115.000.000 đồng;

- Tiền nộp phạt 15.000.000 đồng theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2818/QĐ-XPHC ngày 27/12/2023 của Công an thành phố Đ.

- Tổng số tiền phải hoàn trả là: 475.000.000 đồng (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng)

Phía Công ty C2 không chấp nhận các yêu cầu Hộ kinh doanh C đã đưa ra.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của H kinh doanh C, kính đề nghị Toà án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng giải quyết:

1. Tuyên chấm dứt hiệu lực Hợp đồng cho thuê tài sản (toà nhà và tài sản kèm theo) số: 01/2023/HDCTTS-CD-CT do bên Công ty C2 vi phạm cam kết trong Hợp đồng;

2. Buộc Công ty C2 phải hoàn trả cho H kinh doanh C số tiền 1.084.600.000 đồng (*Một tỷ, không trăm tám mươi bốn triệu, sáu trăm nghìn đồng*) bao gồm:

- Số tiền cọc đã chuyển: 345.000.000 đồng;
- Hoàn trả lại 01 tháng tiền thuê còn lại (Thời gian tính tiền thuê theo như hợp đồng từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/01/2024) do bị đình chỉ hoạt động từ ngày 27/12/2023: 115.000.000 đồng;
- Tiền nộp phạt 15.000.000 đồng theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2818/QĐ-XPHC ngày 27/12/2023 của Công an Thành phố Đ;
- Phạt vi phạm Hợp đồng số tiền: Tổng giá trị Hợp đồng trong 05 năm ($7.620.000.000 \text{ đồng} \times 8\%$) = 609.600.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 04/9/2024 nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt vi phạm Hợp đồng số tiền tổng giá trị Hợp đồng trong 05 năm ($7.620.000.000 \text{ đồng} \times 8\%$ = 609.600.000 đồng). Tổng số tiền H kinh doanh Cát T3 yêu cầu Công ty C2 phải trả là 475.000.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng*) bao gồm: Số tiền cọc đã chuyển 345.000.000 đồng; 01 tháng tiền thuê còn lại (Thời gian tính tiền thuê theo như hợp đồng từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/01/2024)) do bị đình chỉ hoạt động từ ngày 27/12/2024: 115.000.000 đồng; tiền nộp phạt theo Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2818/QĐ-XPHC ngày 27/12/2023 của Công an thành phố Đ 15.000.000 đồng.

** Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày yêu cầu phản tố và ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện:*

Công ty TNHH MTV C2 là chủ sở hữu tòa nhà 11 tầng, đã đăng ký kinh doanh khách sạn hiện hữu, bao gồm 47 phòng khách sạn tại địa chỉ: Số F D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 917798 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 30/03/2018 (sau đây gọi tắt là "Khách sạn R").

Ngày 05/10/2023, H kinh doanh Cát T3 do bà Trần Thị Cẩm T là chủ hộ (sau đây gọi tắt là "Cát Tiên") và Công ty TNHH MTV C2 (sau đây gọi tắt là "Chidome Da N") đã ký Hợp đồng thuê tài sản số 01/2023/HDCTTS-CD-CT, theo đó Chidome Da N đồng ý cho Cát T3 thuê Khách sạn R trong thời hạn 5 năm, tính từ ngày 05/10/2023 đến hết ngày 31/10/2028 với giá thuê cho 2 năm đầu là 115 triệu đồng/tháng (sau đây gọi tắt là "Hợp đồng thuê Tài sản").

Theo quy định tại Hợp đồng thuê Tài sản (Điều 3.2 và Điều 3.3.1): "Tiền thuê được Bên B (C) thanh toán cho Bên A (Chidome Da N) theo định kỳ 03 (ba) tháng/lần trong 2 kỳ thanh toán đầu tiên, các kỳ thanh toán sau thanh toán hàng 06 (sáu) tháng/lần vào 05 (năm) ngày đầu tiên của từng kì thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên A do Bên A chỉ định. Tiền thuê kỳ đầu tiên sẽ được

Bên B thanh toán cho Bên A ngay sau khi ký hợp đồng này. Tiền thuê các kỳ tiếp theo sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của tháng kì thuê tiếp theo”.

Điều 3.3.2 của Hợp đồng thuê Tài sản quy định: “Quá thời hạn thanh toán 07 ngày so với thời hạn quy định nêu trên mà Bên B vẫn không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên A thì Bên A ngay lập tức có quyền chấm dứt hợp đồng, thu hồi tài sản thuê với Bên B mà không phải báo trước và không phải chịu bất kỳ một khoản phạt, bồi thường thiệt hại nào cho Bên B, ngoài ra Bên B bị mất tiền cọc và phải chịu phạt chậm thanh toán với mức lãi suất quá hạn đối với số tiền chậm thanh toán theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn 07 ngày nêu trên nếu Bên B không tự nguyện bàn giao lại tài sản thì Bên A được quyền mặc nhiên thu hồi lại tài sản cho thuê và xử lý tất cả các tài sản bao gồm tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bên B nếu có”.

Điều 6.2.1 của Hợp đồng thuê Tài sản quy định đối với Bên A (Bên cho thuê): “Được đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không phải bồi thường bất kỳ khoản tiền nào, không hoàn trả lại tiền thuê, tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng, yêu cầu Bên B bồi thường 345.000.000 đồng (tương đương với số tiền Bên B đã đặt cọc), thời hạn báo trước bằng văn bản là 10 ngày khi Bên B vi phạm các điều khoản sau: ... Thanh toán tiền thuê chậm quá 07 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán”.

Điều 5 của Hợp đồng thuê Tài sản quy định Bên thuê (C) có nghĩa vụ “thực hiện các thủ tục đối với cơ quan có thẩm quyền, đơn vị thứ 3 để liên quan đến hoạt động kinh doanh khách sạn trên, tuân thủ đúng quy định của pháp luật” (Điều 5.2.2); “thực hiện nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về môi trường, an ninh, trật tự xã hội, phòng cháy- chữa cháy” (Điều 5.2.8) và “Tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật, các bên liên quan về việc tổ chức kinh doanh khách sạn nêu trên trong mọi trường hợp” (Điều 5.2.9).

Điều 4 của Hợp đồng thuê Tài sản quy định Bên cho thuê (Chidome D) có trách nhiệm cung cấp cho Bên thuê đầy đủ các giấy tờ do Bên cho thuê quản lý để Bên thuê xin các loại giấy phép an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy và các loại giấy phép khác theo quy định của pháp luật (Điều 4.2.4).

Sau khi các Bên ký Hợp đồng thuê Tài sản, Chidome D đã bàn giao Khách sạn R cho Cát T3 từ ngày 05/10/2023 để sửa chữa, hoàn thiện các thủ tục để kinh doanh khách sạn, từ 01/11/2023 mới tính tiền thuê. Chidome D đã cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo yêu cầu của Cát T3 và Cát T3 đã hoàn thành nghĩa vụ đặt cọc 345.000.000 đồng và thanh toán tiền thuê cho kỳ đầu tiên (từ 01/11/2023 đến 31/01/2024). Như vậy, tiền thuê của kỳ thứ hai (từ 01/02/2024 đến 30/04/2024) đáng lẽ phải được Bên thuê tài sản (Hộ kinh doanh C3) thanh toán trong thời hạn 05 (năm) ngày đầu tiên của tháng 2 năm 2024 (tức là trước ngày 06/02/2024) và

theo Hợp đồng thuê tài sản, không có trường hợp ngoại lệ nào cho phép Bên thuê thanh toán chậm hơn thời hạn nêu trên.

Ngày 11/02/2024, Chidome Da Nang nhận được Văn bản số 06/HKDCT ghi ngày 07/02/2024 của Cát T3 về việc phối hợp thực hiện Hợp đồng thuê tài sản, theo đó, Cát T3 cho biết đã bị xử lý hành chính về vi phạm trong công tác PCCC tại Khách sạn R (vào ngày 27/12/2023) và cho rằng Chidome D đã vi phạm Hợp đồng thuê tài sản (Điều 4.2.4) nên đã đề xuất 2 phương án: (i) Chidome Da Nang “khắc phục ngay các lỗi về PCCC, bắt đầu thi công trong thời gian 15 ngày kể từ khi nhận được Văn bản này, miễn tiền thuê tài sản trong thời gian khắc phục”; (ii) C “tạm ứng chi phí để khắc phục các lỗi nêu trên; chi phí này được khấu trừ vào tiền thuê tài sản ở các kỳ tiếp theo cho đến khi hoàn đủ, miễn tiền thuê tài sản trong thời gian khắc phục”.

Đối chiếu với quy định tại Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng thuê tài sản được dẫn chiếu ở trên thì thấy Chidome D không có lỗi khi Cát T3 bị cơ quan chức năng xử phạt hành chính. Mặt khác, do đến ngày 16/02/2024 là đã quá thời hạn thanh toán 11 ngày mà Cát T3 vẫn không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền thuê sau nhiều lần được nhắc nhở qua điện thoại nên ngày 17/02/2024, C2 đã có Văn bản gửi C thông báo thực hiện quyền đơn phương chấm dứt việc thực hiện hợp đồng từ ngày thứ 10, kể từ ngày C nhận được Văn bản thông báo.

Ngày 26/02/2024, C2 tiếp tục có Văn bản gửi C thông báo rằng Hợp đồng thuê tài sản sẽ bị chấm dứt kể từ ngày 29/02/2024 và yêu cầu Cát T3 phải bàn giao lại tài sản thuê chậm nhất là vào lúc 8h30 ngày 11/03/2024 (tức là trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày Hợp đồng thuê tài sản bị chấm dứt phù hợp với quy định tại Điều 2.4 của Hợp đồng thuê tài sản).

Ngày 09/3/2024, Cát T3 có Văn bản số: 04/HKDCT “Về việc chấm dứt Hợp đồng và bàn giao tài sản thuê” gửi Chidome Da Nang với nội dung ý kiến như sau:

“- Thống nhất việc chấm dứt Hợp đồng số 01 theo đề nghị của Công ty TNHH C2;

- Đề xuất thời gian tiến hành chấm dứt Hợp đồng và bàn giao tài sản cho thuê vào ngày 25/3/2024;

- Các nội dung liên quan về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt Hợp đồng được thống nhất tại buổi làm việc bàn giao tài sản”.

Ngày 11/03/2024, C2 có Văn bản phúc đáp Văn bản ngày 09/3/2024 của Cát T3 với nội dung nhất trí nhận lại tài sản cho thuê khi chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản từ ngày 25/03/2024 và hoàn tất việc nhận lại tài sản cho thuê trong ngày 26/3/2024. Các nội dung liên quan về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên khi chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản sẽ được các bên thảo luận và thống nhất trên tinh thần thiện chí và hợp tác ngay sau khi Chidome Da Nang đã nhận lại đầy đủ tài sản cho thuê.

Ngày 26/3/2024, sau khi C2 nhận lại đầy đủ tài sản thuộc Khách sạn R1, các bên đã không thỏa thuận được các nghĩa vụ còn lại khi chấm dứt hợp đồng. Theo các nguồn thông tin từ các ứng dụng đặt phòng khách sạn qua internet, Cát T3 vẫn tiếp tục nhận khách và thu tiền lưu trú của khách hàng tại Khách sạn R cho đến trước ngày bàn giao lại tài sản cho Chidome D.

Do đó, Công ty TNHH MTV C2 có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau: Công ty TNHH MTV C2 yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho thuê tài sản số 01/2023/HDCTTS-CD-CT ngày 05/10/2023 từ ngày 29/02/2024. Buộc H kinh doanh Cát T3 phải trả cho Công ty TNHH MTV C2 tổng số tiền 498.096.715 đồng (Trong đó: Tiền thuê tài sản từ ngày 01/02/2024 đến ngày 29/02/2024 là 115.000.000 đồng; tiền bồi thường theo thỏa thuận tại Điều 6.2.1 của Hợp đồng là 345.000.000 đồng; tiền điện, nước phát sinh trong thời gian quản lý tài sản thuê: tiền điện kỳ 1 tháng 3 là 33.500.646 đồng, tiền nước tháng 3 là 4.387.890 đồng, tiền VNPT tháng 2 là 117.195 đồng, tiền VNPT tháng 3 là 90.984 đồng).

Với nội dung trên, án sơ thẩm đã xử và quyết định:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

- Căn cứ Điều 328, Điều 351, Điều 357, Điều 385, Điều 398, Điều 401, khoản 2 Điều 468, Điều 472 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 131, Điều 132 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số tiền phạt vi phạm Hợp đồng 609.600.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản (tòa nhà và tài sản kèm theo)*” của H kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T đối với Công ty TNHH MTV C2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV C2.

Tuyên chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số 01/2023/HDCTTS-CD-CT giữa Hộ kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T với Công ty TNHH MTV C2 đối với tòa nhà Khách sạn R tại địa chỉ số F đường D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng kể từ ngày 05/02/2024.

Buộc Công ty TNHH MTV C2 trả lại cho H kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T tiền cọc là 345.000.000 đồng.

Buộc Hộ kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T trả cho

Công ty TNHH MTV C2 tiền điện, nước, V phát sinh trong thời gian quản lý tài sản thuê là 38.096.715 đồng (*Trong đó: Tiền điện kỳ 1 tháng 3 là 33.500.646 đồng, tiền nước tháng 3 là 4.387.890 đồng, tiền VNPT tháng 2 là 117.195 đồng, tiền VNPT tháng 3 là 90.984 đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của H kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T buộc Công ty TNHH MTV C2 hoàn trả lại 01 tháng tiền thuê còn lại (Thời gian tính tiền thuê theo như hợp đồng từ ngày 01/11/2023 đến ngày 31/01/2024) do bị đình chỉ hoạt động từ ngày 27/12/2024 là 115.000.000 đồng và tiền nộp phạt là 15.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH MTV C2 về việc buộc H kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T trả tiền thuê tài sản từ ngày 01/02/2024 đến ngày 29/02/2024 là 115.000.000 đồng và tiền bồi thường là 345.000.000 đồng.

Đối trừ quyền được trả tiền điện, nước, VNPT phát sinh trong thời gian quản lý tài sản thuê vào số tiền đặt cọc, Công ty TNHH MTV C2 phải trả cho H kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T số tiền là 345.000.000 đồng - 38.096.715 đồng = 306.903.285 đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong thời hạn luật định, ngày 30 tháng 9 năm 2024, bị đơn Công ty TNHH MTV C2 kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

- + Chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số 01/2023/HDCTTS-CD-CT giữa hộ kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T với Công ty TNHH MTV C2 đối với tòa nhà khách sạn R tại địa chỉ số F đường D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

- + Công ty TNHH MTV C2 có trách nhiệm hoàn trả cho H kinh doanh C số tiền 240.000.000 đồng sau khi trừ đi tiền hoa hồng Booking.com của hai tháng tháng 2 và 3 năm 2024

- + Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ Hộ kinh doanh Cát tiên tự nguyện chịu. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

- + Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm 12/2024/DS-ST ngày 25.9.2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, do nội dung thỏa thuận là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự về sự thỏa thuận, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ Chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số 01/2023/HDCTTS-CD-CT giữa hộ kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T với Công ty TNHH MTV C2 đối với tòa nhà khách sạn R tại địa chỉ số F đường D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

+ Công ty TNHH MTV C2 có trách nhiệm hoàn trả cho H kinh doanh C số tiền 240.000.000 đồng sau khi trừ đi tiền hoa hồng Booking.com của hai tháng tháng 2 và 3 năm 2024

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng Hộ kinh doanh C tự nguyện chịu.

+ Án phí dân sự sơ thẩm Công ty TNHH MTV C2 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác trong vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

- Về án phí:

+ Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Tại cấp phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, do đó, án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm Công ty TNHH MTV C2 phải chịu là 3.000.000 đồng án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch được xác định lại trên số tiền 240.000.000 đồng mà Công ty TNHH MTV C2 có trách nhiệm trả tiếp Hộ kinh doanh Cát T3 là 12.000.000 đồng.

+ Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH MTV C2 phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm 2.000.000 đồng theo quy định tại khoản 5

Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 12/2024/KDTM-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Chấm dứt Hợp đồng thuê tài sản số 01/2023/HDCTTS-CD-CT ngày 05/10/2023 giữa hộ kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T với Công ty TNHH MTV C2 đối với tòa nhà khách sạn R tại địa chỉ số F đường D, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

2. Công ty TNHH MTV C2 có trách nhiệm hoàn trả cho H kinh doanh C số tiền 240.000.000 đồng sau khi trừ đi tiền hoa hồng Booking.com của hai tháng tháng 2 và 3 năm 2024 (Công ty TNHH MTV C2 đã trả xong).

3. Về án phí:

- Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty TNHH MTV C2 phải chịu 12.000.000 đồng án phí có giá ngạch và 3.000.000 đồng án phí KDTM không có giá ngạch, tổng cộng là 15.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.961.934 đồng theo Biên lai thu số 0002751 ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH MTV C2 còn phải nộp số tiền là 3.038.066 đồng.

Hoàn trả cho H kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T số tiền tạm ứng án phí 22.569.000 đồng theo Biên lai thu số 0002520 ngày 07/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH MTV C2 phải chịu 2.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty TNHH MTV C2 đã nộp theo Biên lai thu số 0002964 ngày 17/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng Hộ kinh doanh C - Chủ hộ kinh doanh: Bà Trần Thị Cẩm T tự nguyện chịu (Đã nộp và chi xong).

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

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- Các đương sự; **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- TAND quận Sơn Trà;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- THADS quận Sơn Trà;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Mai Vương Thảo