

Bản án số:156/2025/DS-PT

Ngày: 13/3/2025

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
thuê văn phòng*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Anh Tuấn

Bà Nguyễn Thu Huyền

Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Phạm Phương Thảo, Thư
ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Ông Lê Đức
Phương, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà
Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 578/2024/TLPT-DS
ngày 31/12/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê văn phòng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa
án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2025/QĐ-PT ngày
18/02/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 94 /2025/QĐPT-HPT ngày 25/02
/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Vũ Thị Nhật L, sinh năm 1969

Địa chỉ: A G, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Bá M, sinh năm 1953

2. Ông Nguyễn Bá M, sinh năm 1953

Địa chỉ : Số C H, phường B, quận T, Thành phố Hà Nội

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Công ty L1 và Liên danh.

Người đại diện theo uỷ quyền lại của đồng nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị
T (Văn bản uỷ quyền ngày 19/9/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh
Thị Lan H.

Bị đơn: Công ty TNHH T1

Địa chỉ: Tầng A, tòa nhà E Khu đô thị M - T, phường Y, quận C, Thành
phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bạch Thị Lan P - chức vụ : Tổng giám
đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Doãn H1, Công ty L2.

Do có kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

*** Đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn trình bày:**

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, Công ty TNHH T1 (Sau đây gọi tắt là công ty T1 hoặc bên thuê) có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 209/2018/Minh-Unik ngày 20/9/2018 với ông Nguyễn Bá M và ngày 31/3/2020 hai bên ký Phụ lục hợp đồng về việc điều chỉnh giá thuê mặt bằng.

Ông Nguyễn Bá M là chủ sở hữu đối với diện tích sàn dịch vụ 208m² thuộc Toà nhà Golden W tại Lô đất 2.5HH đường L, quận T, thành phố Hà Nội, Việt Nam (“Toà nhà”) theo Hợp đồng mua bán diện tích sàn dịch vụ số 2505/2018/VIETRADICO-VP ký kết giữa Công ty Cổ phần P1 (“Công ty P1”) ngày 25/05/2018. Bà Vũ Thị Nhật L là chủ sở hữu đối với phần mặt sàn liên kề có diện tích 168,6m² theo Hợp đồng mua bán diện tích sàn dịch vụ số 2510/2018/VIETRADICO-DV ký kết với Công ty P1 ngày 25/10/2018.

Phần diện tích thuê bao gồm toàn bộ phạm vi được hợp thành từ hai mặt bằng sàn dịch vụ thuộc Toà nhà do ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị Nhật L (Sau đây gọi tắt là bên cho thuê) sở hữu. Kể từ thời điểm ký kết Hợp đồng (Bà Vũ Thị Nhật L đã ủy quyền cho ông Nguyễn Bá M ký Hợp đồng), bên thuê đã khai thác kinh doanh siêu thị trên diện tích thuê một cách ổn định. Cuối năm 2019 đầu năm 2020, tình hình kinh doanh của Bên thuê có sự cạnh tranh khiến doanh thu giảm, Bên cho thuê đã đồng ý giảm giá thuê trên tinh thần thiện chí, cảm thông và tạo điều kiện cho bên thuê.

Ngày 31/3/2020, các bên đã cùng nhau thoả thuận và ký Phụ lục điều chỉnh giá thuê mặt bằng. Bên cho thuê đã đồng ý giảm tiền thuê từ ngày 01/3/2020 đến ngày 01/01/2021 với mức giá là 371.200 đồng/m²/tháng, tương đương 16 USD/m²/tháng nhằm hỗ trợ, chia sẻ với bên thuê.

Tuy nhiên, cho đến nay thời hạn của Phụ lục đã hết từ lâu, Bên thuê vẫn cố ý chỉ thanh toán tiền thuê với giá 16 USD/m²/tháng và từ Quý I, Công ty T1 tự ý giảm mức tiền thuê xuống 15 USD/m²/tháng. Đến Quý II, Bên thuê tiếp tục tự ý giảm tiền thuê và chỉ duy trì thanh toán 11 USD/m²/tháng. Từ Quý I2, bên thuê không thực hiện bất kỳ khoản thanh toán nào cho đến nay. Đến ngày 31/7/2024, số tiền bên thuê còn thiếu chưa thanh toán cho bên cho thuê cụ thể như sau:

	Hạn thanh toán	Ngày đã thanh toán	Tiền thuê đã thanh toán	Luỹ kế tiền thuê còn thiếu sau mỗi đợt thanh toán (đã bao gồm lãi quá hạn) (A)	Lãi chậm thanh toán theo quý (10%/năm đến ngày 31/07/2024) (B)
Quý I/2021	10/1/2021	17/2/2021	50,000,000	484,466,981	
		19/2/2021	91,055,000	398,721,208	

			13/3/2021	149,872,000 0	255,622,007	
			13/4/2021	149,872,000 0	112,263,115	39,922,609
					Tổng nợ gốc + lãi quý I/2021:	152,185,724
Quý II/2021	9/4/2021	12/6/2021	50,000,000	488,234,915		
		14/6/2021	50,000,000	447,063,272		
		15/6/2021	50,000,000	405,269,639		
		18/6/2021	9,358,000	403,683,934		
		17/7/2021	132,240,000 0	282,393,169	93,537,902	
					Tổng nợ gốc + lãi quý II/2021:	375,931,071
Quý III/2021	9/7/2021	11/8/2021	132,240,000 0	401,502,378		
		8/9/2021	132,240,000 0	275,972,418		
		12/10/2021	132,240,000 0	150,915,262	46,225,551	
					Tổng nợ gốc + lãi quý III/2021:	197,140,813
Quý IV/2021	9/10/2021	15/11/2021	132,240,000 0	402,082,060		
		22/12/2021	131,328,000 0	278,905,861		
		17/1/2022	2,000,000	284,547,117		
		18/1/2022	131,321,000 0	161,099,887	45,284,516	
					Tổng nợ gốc + lãi quý IV/2021:	206,384,403
Quý I/2022	12/1/2022	15/2/2022	131,328,000 0	402,559,299		
		16/3/2022	131,328,000 0	278,179,582		
		25/4/2022	131,328,000 0	154,701,582	39,459,499	
					Tổng nợ gốc + lãi quý I/2022:	194,161,081

Quý II/2022	9/4/2022	18/5/2022	131,328,000	403,283,901	
		21/6/2022	131,328,000	280,021,579	
		1/8/2022	131,328,000	157,439,459	36,405,179
				Tổng nợ gốc + lãi quý II/2022:	193,844,638
Quý III/2022	9/7/2022	17/8/2022	100,000,000	434,611,901	
		26/8/2022	31,328,000	408,999,346	
		5/10/2022	262,656,000	156,204,152	32,225,130
				Tổng nợ gốc + lãi quý III/2022:	188,429,282
Quý IV/2022	9/10/2022	19/11/2022	131,328,000	403,573,742	
		27/1/2023	262,658,000	153,078,239	27,721,840
				Tổng nợ gốc + lãi quý IV/2022:	180,800,079
Quý I/2023	11/1/2023	9/2/2023	131,328,000	401,834,696	
		14/3/2023	131,328,000	277,332,381	
		24/04/2023	131,328,000	134,976,000	23,896,405
				Tổng nợ gốc + lãi quý I/2023:	177,726,878
Quý II/2023	09/04/2023	24/05/2023	131,328,000	404,153,425	
		30/06/2023	131,328,000	281,905,036	
		10/08/2023	131,328,000	160,076,849	21,007,345
				Tổng nợ gốc + lãi quý II/2023:	181,084,195

Quý III/2023	09/07/2023	10/08/2023	131,328,000	402,269,458	
		28/09/2023	131,328,000	279,868,533	
		09/12/2023	105,000,000	186,600,009	19,835,837
				Tổng nợ gốc + lãi quý III/2023:	206,435,845
Quý IV/2023	09/10/2023	09/12/2023	105,000,000	432,800,153	
		15/02/2024	210,000,000	238,096,378	19,308,638
				Tổng nợ gốc + lãi quý IV/2023:	257,405,016
Quý I/2024	10/01/2024	22/02/2024	105,000,000	430,191,584	
		19/04/2024	210,000,000	231,977,654	12,901,771
				Tổng nợ gốc + lãi quý I/2024:	244,879,425
Quý II/2024	09/04/2024		0		16,376,022
				Tổng nợ gốc + lãi quý II/2024:	545,336,022
Quý III/2024	09/07/2024		0		3,188,252
				Tổng nợ gốc + lãi quý III/2024:	532,148,252

Bên cho thuê đã rất nhiều lần liên lạc, gửi công văn, nhắn tin yêu cầu bên thuê phải tuân thủ đúng thỏa thuận của Hợp đồng, thực hiện việc thanh toán đúng và đủ số tiền thuê nhưng Bên thuê vẫn phớt lờ, không thực hiện. Bên thuê đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của Hợp đồng, làm thiệt hại đến tài chính cũng như kế hoạch kinh doanh của bên cho thuê.

Sau khi đối chiếu Bản sao kê và trừ các khoản Công ty T1 đã thanh toán từ Quý I đến nay, đồng nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân Quận Cầu Giấy giải quyết các vấn đề sau:

Buộc Công ty T1 phải thanh toán cho đồng nguyên đơn số tiền thuê văn phòng còn thiếu là 3.046.832.000 đồng và khoản lãi phát sinh lũy tiến do Bên thuê chậm thanh toán cho đến ngày 31/7/2024 là 787.060.724 đồng. Cụ thể:

- Buộc công ty T1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.371.074.400 đồng và số tiền lãi phát sinh là 354.177.326 đồng. Tổng số tiền Công ty T1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L là: 1.725.251.726 đồng.

- Buộc công ty T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá M số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.675.757.600 đồng và số tiền lãi phát sinh là 432.883.398 đồng. Tổng số tiền Công ty T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá M là: 2.108.640.998 đồng.

*** Người đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Bạch Thị Lan P trình bày:**

Ngày 20 tháng 9 năm 2018, Công ty TNHH T1 có ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 209/2018/Minh-Unik ngày 20/9/2018 với ông Nguyễn Bá M. Trước khi có kế hoạch mở cửa hàng tại địa bàn này, Công ty T1 đã có các cuộc khảo sát kỹ lưỡng thị trường tại chỗ và vùng lân cận để đánh giá tiềm năng phát triển thị trường. Đây là yếu tố tối quan trọng để ra quyết định đầu tư. Sau khi đã đánh giá các ưu, nhược điểm của địa bàn, Công ty T1 đã tiến hành đàm phán với ông Nguyễn Bá M, có sự chứng kiến của bà Vũ Thanh N. Qua các vòng đàm phán, ông ty TNHH Tư vấn và Thương mại quốc tế D và ông Nguyễn Bá M đã quyết định chỉ ký hợp đồng với một điều kiện tiên quyết, đó là: Unik Mart (thương hiệu thương mại của Công ty T1) sẽ là đơn vị duy nhất kinh doanh siêu thị tại tòa nhà, điều này sẽ đảm bảo được tính khả thi của dự án.

Tại buổi đàm phán, ông Nguyễn Bá M đã cho Công ty TNHH T1 biết do có mối quan hệ thân thiết với chủ đầu tư nên ông M cam kết có thể thực hiện được điều kiện này. Với sự chứng kiến của chị Vũ Thanh N, cam kết này đã được chính thức ghi nhận trong bản hợp đồng thuê đã ký nói trên. Điều khoản này đã được ghi rõ thành điều 4.2 mục J của Hợp đồng trong phần nghĩa vụ của bên A (bên cho thuê) nêu rõ: *"Bên A cam kết rằng Bên B là đơn vị kinh doanh siêu thị D1 tại các diện tích mặt bằng thuộc tòa nhà G"*.

Tuy nhiên chỉ chưa đầy 12 tháng sau đó, siêu thị V1 đã mở cửa hàng hoạt động kinh doanh ngay mặt trước của tòa nhà Golden W. Lợi thế hoàn toàn thuộc về họ. Ngay lập tức doanh số siêu thị U sụt giảm mạnh, nhất là các tháng sau khi V khai trương. Ngay khi sự việc xảy ra, Công ty TNHH T1 đã nhiều lần gặp gỡ trao đổi trực tiếp với ông M để yêu cầu ông có phương án xử lý.

Hiện nay cửa hàng S đang lâm vào hoàn cảnh kinh doanh chật vật khó khăn khi phải cùng chia sẻ sức mua với một thị trường hạn hẹp. Ngay từ đầu, bằng thiện chí của mình, Công ty TNHH T1 đã liên tục đề nghị có các cuộc trao đổi thẳng thắn và thông qua bên thứ ba là ông Đào Duy N1 (Là chủ tịch HĐQT của công ty P1, đồng thời là chủ đầu tư) để cùng xử lý vấn đề phát sinh, tuy nhiên Công ty TNHH T1 đã vấp phải sự bất hợp tác từ phía ông M.

Theo quan điểm của Công ty TNHH T1, điều kiện kinh doanh đã thay đổi mà không do lỗi của Công ty TNHH T1. Việc xem xét lại giá thuê là việc cần phải làm để đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên. Tính đến nay, khoản tiền của

hàng S không thực hiện được so với kế hoạch kinh doanh ban đầu là khoảng 7.293.303.407 đồng tính từ năm 2019.

Sau khi xảy ra sự việc Winmart mở ra thì doanh số bán hàng của Công ty TNHH T1 đã sụt giảm 1/3 doanh thu trước đây. Và Công ty TNHH T1 không thể nào đàm phán được với ông Nguyễn Bá M về giá và Công ty TNHH T1 đã tự tính toán theo sức mua và doanh thu giảm nhưng vẫn thanh toán cho anh M đều đặn hàng tháng theo cách tính toán của Công ty TNHH T1.

Công ty TNHH T1 đã thanh toán theo căn cứ khác nhau như 16 đô/m², 15 đô/m², 12/m² đô và tôi đã dừng thanh toán từ khi ông Bá M khởi kiện Công ty TNHH T1 ra Tòa án tương đương 2 tháng. Với tính toán của Công ty TNHH T1 thì Công ty TNHH T1 chỉ còn nợ ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị Nhật L số tiền khoảng 210.000.000 đồng (Tương đương tiền thuê của 2 tháng).

Công ty TNHH T1 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị Nhật L đối với bị đơn Công ty TNHH T1.

Xác định bị đơn Công ty TNHH T1 còn nợ đồng nguyên đơn ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị Nhật L số tiền thuê văn phòng là 3.046.832.000 đồng và khoản lãi phát sinh lũy tiến cho đến ngày 31/07/2024 là 787.060.724 đồng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 209/2018/Minh-Unik ngày 20/9/2018 và Phụ lục hợp đồng ngày 31/3/2020. Cụ thể:

- Xác định Công ty TNHH T1 còn nợ nguyên đơn bà Vũ Thị Nhật L số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.371.074.400 đồng và số tiền lãi phát sinh là 354.177.326 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L là: 1.725.251.726 đồng.

- Xác định Công ty TNHH T1 còn nợ nguyên đơn ông Nguyễn Bá M số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.675.757.600 đồng và số tiền lãi phát sinh là 432.883.398 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá M là: 2.108.640.998 đồng.

Tổng số tiền mà Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho đồng nguyên đơn ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị N2 tạm tính đến ngày 31/7/2024 là 3.833.892.724 đồng.

2. Buộc Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho đồng nguyên đơn ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị N2 tạm tính đến ngày 31/7/2024 tổng số tiền là 3.833.892.724 đồng, trong đó: Số tiền thuê còn nợ là 3.046.832.000 đồng và khoản lãi phát sinh là 787.060.724 đồng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 209/2018/Minh-Unik ngày 20/9/2018 và Phụ lục hợp đồng ngày 31/3/2020. Cụ thể:

- Buộc Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.371.074.400 đồng và số tiền lãi phát sinh là 354.177.326 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L là: 1.725.251.726 đồng.

- Buộc Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Bá M số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.675.757.600 đồng và số tiền lãi phát sinh là 432.883.398 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá M là: 2.108.640.998 đồng.

3. Kể từ ngày 01/8/2024 cho đến khi thi hành án xong thì bị đơn Công ty TNHH T1 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền nợ gốc chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 BLDS 2015.

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

Không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm bị đơn Công ty TNHH T1 kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Các bên ký kết hợp đồng thuê mặt bằng trên cơ sở tự nguyện. Ông M hiểu rất rõ về thỏa thuận tại Điều 4.2 mục J của Hợp đồng, nên ông M phải chịu trách nhiệm khi có siêu thị khác mở tại tòa nhà G. Điều kiện kinh doanh thay đổi do lỗi của ông M nên ông M phải điều chỉnh giá thuê là phù hợp với thực tế. Công ty T1 đã nhiều lần trao đổi với ông M nhưng không có kết quả nên ông M phải bồi thường thiệt hại cho Công ty T1 với số tiền tạm tính là 5.903.000.000 đồng. Cách tính lãi chậm thanh toán của nguyên đơn có sai sót, gây thiệt hại cho Công ty T1. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm, xác định hợp đồng thuê mặt bằng vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng ông M phải chịu toàn bộ hậu quả với số tiền bồi thường thiệt hại cho Công ty T1 tạm tính là 5.903.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm và sửa lãi cách tính lãi theo đề nghị của bị đơn. Theo đó nợ gốc là 3.046.832.000 đồng; lãi chậm thanh toán là 512.202.515 đồng. Tổng gốc, lãi là 3.559,034.515 đồng. Phần của ông M gốc là: 1.675.757.600 đồng, lãi là 281.711.383 đồng, tổng là 1.957.468.983. Phần của bà L gốc là: 1.371.074.400 đồng, lãi là 230.491.132 đồng, tổng là 1.601.565.532 đồng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng **Khoản 2** Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội về cách tính lãi chậm thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T1 nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Xét Hợp đồng thuê mặt bằng số 209/2018/M1nik ngày 20/9/2018, được ký kết giữa các chủ thể có đầy đủ năng lực trách nhiệm hành vi dân sự; Hợp đồng được lập thành văn bản; Nội dung Hợp đồng không trái quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng được các bên thừa nhận về nội dung. Do đó, Hợp đồng có hiệu lực pháp luật phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên theo quy định tại Điều 475 Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, thỏa thuận tại Điều 4.2 mục J của Hợp đồng trong phần nghĩa vụ của bên A (Bên cho thuê là ông Nguyễn Bá M) hai bên đã thỏa thuận như sau: *“Bên A cam kết rằng Bên B là đơn vị kinh doanh siêu thị D1 tại các diện tích mặt bằng thuộc tòa nhà G”* là không có hiệu lực pháp luật và vô hiệu vì ông Nguyễn Bá M không có thẩm quyền cam kết với bên Công ty TNHH T1.

Do đó, có cơ sở xác định giữa đồng nguyên đơn và Công ty TNHH T1 có ký hợp đồng thuê văn phòng, trong quá trình thuê mặt bằng từ ngày 31/3/2020, các bên đã cùng nhau thỏa thuận và ký Phụ lục điều chỉnh giá thuê mặt bằng trong thời gian C. Đồng nguyên đơn đã đồng ý giảm tiền thuê từ ngày 01/3/2020 đến ngày 01/01/2021 với mức giá là 371.200 đồng/m²/tháng, tương đương 16USD/m²/tháng nhằm hỗ trợ, chia sẻ với Công ty TNHH T1. Tuy nhiên, cho đến nay thời hạn của Phụ lục đã hết, Công ty TNHH T1 chỉ thanh toán tiền thuê với giá 16USD/m²/tháng và từ Quý II/2021, Công ty TNHH T1 tự ý giảm mức tiền thuê xuống 15USD/m²/tháng. Đến Quý II, Công ty T1 tiếp tục tự ý giảm tiền thuê và chỉ duy trì thanh toán 11 USD/m²/tháng. Từ Quý II/2024, Công ty TNHH T1 không thực hiện bất kỳ khoản thanh toán nào cho đến nay. Mặc dù nguyên đơn đã thường xuyên nhắc nhở nhưng Công ty TNHH T1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Khoản 1 Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 3.046.832.000 đồng và khoản lãi phát sinh cho đến ngày 31/7/2024 là có căn cứ.

Bị đơn cho rằng hai bên đã có thỏa thuận và ông M đã cam kết là đã làm việc với chủ đầu tư là không cho ai vào kinh doanh nhưng sau đó chủ đầu tư đã cho W1 vào kinh doanh siêu thị. Hai bên đã nhiều lần cố gắng gặp nhau để thương lượng. Bị đơn căn cứ Điều 420 Bộ luật dân sự quy định về việc thực hiện Hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản làm ảnh hưởng đến doanh thu để tự ý giảm tiền thuê mặt bằng là không đúng. Việc hai bên cam kết thỏa thuận với nhau trong Hợp đồng về vấn đề bị đơn là đơn vị kinh doanh siêu thị D1 tại các diện tích mặt bằng thuộc tòa nhà G lại không có sự xác nhận của chủ đầu tư nên không có sự ràng buộc trách nhiệm của chủ đầu tư khi có hoàn cảnh thay đổi, nếu muốn giảm tiền thuê phải được sự đồng ý của bên cho thuê bằng văn bản. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận lập luận của bị đơn.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn đề nghị đính chính lại cách tính lãi chậm thanh toán. Xét thấy, cách tính lãi của các bên tại phiên tòa phù hợp với quy định nên chấp nhận, theo đó số tiền lãi do chậm thanh toán là 512.202.515 đồng.

Từ những lập luận trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho đồng nguyên đơn tổng số tiền là 3.046.832.000 đồng

và khoản lãi phát sinh cho đến ngày 31/7/2024 là 512.202.515 đồng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 209/2018/Minh-Unik ngày 20/9/2018 và Phụ lục hợp đồng ngày 31/3/2020. Chia theo tỷ lệ diện tích sở hữu cụ thể như sau:

- Buộc Công ty T1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.371.074.400 đồng và số tiền lãi phát sinh là 230.491.132 đồng. Tổng số tiền Công ty T1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L là: **1.601.565.532 đồng**.

- Buộc Công ty T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá M số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.675.757.600 đồng và số tiền lãi phát sinh là 281.711.383 đồng. Tổng số tiền Công ty T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá M là: **1.957.468.983 đồng**.

Kể từ ngày 01/8/2024 cho đến khi thi hành án xong thì bị đơn Công ty TNHH T1 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền nợ gốc chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 BLDS 2015.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T1.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, bị đơn Công ty T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại dự phí kháng cáo đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH T1 phải chịu 103.180.690 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả đồng nguyên đơn bà Vũ Thị Nhật L số tiền: 14.564.360 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000283 ngày 28/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 472, Điều 473, Khoản 1 Điều 481, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;
- Khoản 2 Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị Nhật L đối với bị đơn Công ty TNHH T1.

Xác định bị đơn Công ty TNHH T1 còn nợ đồng nguyên đơn ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị Nhật L số tiền thuê văn phòng là 3.046.832.000 đồng và khoản lãi phát sinh lũy tiến cho đến ngày 31/7/2024 là 512.202.515 đồng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 209/2018/Minh-Unik ngày 20/9/2018 và Phụ lục hợp đồng ngày 31/3/2020. Cụ thể:

- Xác định Công ty TNHH T1 còn nợ nguyên đơn bà Vũ Thị Nhật L số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.371.074.400 đồng và

số tiền lãi phát sinh là 230.491.132 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L là: **1.601.565.532 đồng**.

- Xác định Công ty TNHH T1 còn nợ nguyên đơn ông Nguyễn Bá M số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.675.757.600 đồng và số tiền lãi phát sinh là 281.711.383 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá M là: **1.957.468.983 đồng**.

Tổng số tiền mà Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho đồng nguyên đơn ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị Nhật L tạm tính đến ngày 31/7/2024 là **3.559.034.515 đồng**.

2. Buộc Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho đồng nguyên đơn ông Nguyễn Bá M và bà Vũ Thị Nhật L tạm tính đến ngày 31/7/2024 tổng số tiền là **3.559.034.515 đồng**, trong đó: Số tiền thuê còn nợ là 3.046.832.000 đồng và khoản lãi phát sinh là 512.202.515 đồng đồng theo Hợp đồng thuê mặt bằng số 209/2018/Minh-Unik ngày 20/9/2018 và Phụ lục hợp đồng ngày 31/3/2020. Cụ thể:

- Buộc Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.371.074.400 đồng và số tiền lãi phát sinh là 230.491.132 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho bà Vũ Thị Nhật L là: **1.601.565.532 đồng**.

- Buộc Công ty TNHH T1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Bá M số tiền thuê mặt bằng còn thiếu tính đến ngày 31/7/2024 là 1.675.757.600 đồng và số tiền lãi phát sinh là 281.711.383 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Bá M là: **1.957.468.983 đồng**.

3. Kể từ ngày 01/8/2024 cho đến khi thi hành án xong thì bị đơn Công ty TNHH T1 còn phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền nợ gốc chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 BLDS 2015.

Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng dự phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai thu số 0046414 ngày 17/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty TNHH T1 phải chịu 103.180.690 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả đồng nguyên đơn bà Vũ Thị Nhật L số tiền: 14.564.360 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000283 ngày 28/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp Bản án, quyết định này 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Liên Anh

