

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Bản án số: 06/2023/KDTM-PT

Ngày: 11/ 01/2023

V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thúy Hạnh**
Các thẩm phán: **Bà Lê Thúy Linh**
Bà Ngô Tuyết Băng

Thư ký phiên tòa: **Ông Lê Hồng Hòa** - Thư ký Tòa án nhân dân

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

Trong ngày 11/01//2023, 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 180/2022/TLPT-KDTM ngày 09/12/2022. Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2022/KDTM-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 664/2022/QĐXXPT-KDTM ngày 28/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2022/QĐ-HPT ngày 03/01/2023, giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam

Trụ sở: Cụm Công nghiệp làng nghề Công nghệ cao Tam Sơn, huyện Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Đình Dũng** - Giám đốc Công ty;

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Nguyễn Thị Ngà**

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thanh**

Văn - Công ty luật TNHH VT Law

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại An và Huy

Trụ sở: Số 43, đường Kim Đồng, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

Địa chỉ mới: Lô GD12, Cụm Công nghiệp Ngọc Hồi, xã Ngọc Hồi, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Lê Tuấn Hiệp** - Giám đốc Công ty

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Bùi Thị Thu Trang** - Kế toán Công ty

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: **Luật sư Huỳnh Phương Nam** - Văn phòng luật sư Huỳnh Nam.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Thăng Long

Trụ sở: Số 67, phố Vạn Phúc, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

(Nguyên đơn, Bị đơn, các luật sư có mặt; Công ty Thăng Long xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam trình bày:

Công ty TNHH Thăng Long (Gọi tắt là Công ty Thăng Long) là Chủ đầu tư Khu nhà ở cho cán bộ chiến sĩ Phòng cảnh sát trật tự (Gọi tắt là Chung cư cảnh sát 113), địa chỉ số 67, phố Vạn Phúc, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Công ty TNHH Thương mại An và Huy (Gọi tắt là Công ty An Huy) là Nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích ở tầng 1 và tầng lửng Khu nhà nêu trên từ Công ty Thăng Long.

Ngày 29/05/2017 Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam (Gọi tắt là Công ty Lâm Nông Nghiệp) và Công ty An Huy đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 06.2017/HĐKT (Gọi tắt Hợp đồng số 06). Nội dung hợp đồng thể hiện việc Công ty Lâm Nông Nghiệp thuê 600m² diện tích tầng 1 và tầng lửng của Chung cư cảnh sát 113. Thời gian thuê là 5 năm (Bắt đầu tính tiền thuê từ ngày 15/7/2017 đến ngày 15/7/2022). Hợp đồng còn quy định chi tiết về giá thuê, phương thức thanh toán, quyền và trách nhiệm của mỗi bên. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty An Huy không thông tin gì về việc vi phạm an toàn phòng cháy, chữa cháy của sàn giao dịch mà Công ty Lâm Nông Nghiệp có ý định thuê. Thời điểm Công ty Lâm Nông Nghiệp đến tìm hiểu mặt bằng để thuê mặt bằng, tại sàn cần thuê có các thiết bị phòng cháy và chữa cháy. Do không biết gì về việc diện tích thuê đang có vi phạm phòng cháy và chữa cháy -

ở mức độ không được phép sử dụng nên Công ty Lâm Nông Nghiệp vẫn ký hợp đồng thuê và không có ý kiến gì về toàn bộ nội dung và các điều khoản hai bên đã ký kết trong hợp đồng.

Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng, Công ty Lâm Nông Nghiệp cũng ký kết đặt hàng với đối tác nước ngoài và sau đó khoảng 06 tháng, Công ty Lâm Nông Nghiệp mới có sản phẩm để trưng bày, giới thiệu với khách hàng.

Đến tháng 04/2018, Công ty Lâm Nông Nghiệp mới phát hiện sàn giao dịch thuê của Công ty An Huy chưa hoàn tất thủ tục về phòng cháy, chữa cháy. Ngay khi phát hiện ra sự việc Công ty Lâm Nông Nghiệp có công văn đề nghị Công ty An Huy cung cấp các tài liệu về việc phòng cháy, chữa cháy, đồng thời yêu cầu Công ty An Huy hoàn thiện thủ tục phòng cháy, chữa cháy thể hiện bằng biên bản xác nhận nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép đối với diện tích mà bên phía Công ty Lâm Nông Nghiệp đang thuê. Tuy nhiên Công ty An và Huy đã không đáp ứng được theo yêu cầu của Công ty Lâm Nông Nghiệp mà còn đẩy trách nhiệm sang chủ đầu tư là Công ty Thăng Long. Vì vậy, Công ty Lâm Nông Nghiệp đã gửi đến thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đến Công ty An và Huy.

Khi nhận được thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê, Công ty An Huy mời thừa phát lại để niêm phong và di chuyển toàn bộ hàng hóa của Công ty Lâm Nông Nghiệp và gửi vi bằng cho Công ty Lâm Nông Nghiệp còn hàng hóa của Công ty Lâm Nông Nghiệp bị chuyển đi đâu không rõ.

Sau này Công ty An Huy đề nghị phía Công ty Lâm Nông Nghiệp nhận lại hàng hóa với điều kiện phải thanh toán tiền thuê còn thiếu và các chi phí phát sinh từ việc phong tỏa, kiểm đếm, vận chuyểntoàn bộ hàng hóa của Công ty Lâm Nông Nghiệp nhưng Công ty Lâm Nông nghiệp không đồng ý, vì vậy đến nay Công ty An và Huy vẫn đang chiếm giữ trái phép toàn bộ hàng hóa của Công ty Lâm Nông Nghiệp.

Trong thời gian thực hiện Hợp đồng thuê, Công ty Lâm Nông Nghiệp đã thanh đủ 03 kỳ thuê (mỗi kỳ là 03 tháng). Đến kỳ thanh toán thứ 4 do xảy ra tranh chấp nên Công ty Lâm Nông Nghiệp không tiếp tục kinh doanh và không thanh toán tiền sau khi có kết luận của cảnh sát phòng cháy và chữa cháy Hà Nội về vi phạm phòng cháy và chữa cháy đặc biệt nghiêm trọng của diện tích sàn cho thuê (Theo các quyết định xử phạt, xử lý hành chính của UBND thành phố Hà Nội và UBND quận Cầu Giấy - Quyết định xử lý hành chính phạt tiền của UBND thành phố Hà Nội, quyết định tạm đình chỉ, quyết định đình chỉ hoạt động sàn giao dịch thương mại đối với Công ty An Huy).

Sau nhiều lần thay đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện, Công

ty Lâm Nông Nghiệp đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Đề nghị tuyên bố hợp đồng thuê nhà giữa Công ty An Huy và Công ty Lâm Nông Nghiệp vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu buộc Công ty An Huy:

- Trả lại cho Công ty Lâm Nông Nghiệp tổng số tiền 1.516.325.991đ gồm 300.432.000đ (tiền đặt cọc) và 1.215.893.991đ (Tiền thuê nhà của 3 kỳ).

- Yêu cầu Công ty An Huy trả lại toàn bộ hàng hóa (hiện vật) đã chiếm giữ trái phép tại địa điểm thuê đã kiểm kê theo Biên bản xem xét hiện trạng ngày 27/01/2021 và trả lại hệ thống điều hòa âm trần và 01 điều hòa cây đã được lắp đặt tại sàn giao dịch trên ở phần diện tích tầng 1.

Bị đơn là Công ty TNHH Thương mại An và Huy trình bày:

Công ty An Huy đã nhận chuyển nhượng của Chủ đầu tư Công ty Thăng Long sản phẩm kinh doanh dịch vụ thương mại tầng 1 và tầng lửng khu A Chung cư cảnh sát 113, phường Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội và được UBND Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ này với tổng diện tích bao gồm tầng 1 và tầng lửng diện tích sàn là 594, 2m². Công ty An và Huy là Chủ sở hữu hợp pháp và duy nhất đối với toàn bộ diện tích đất trên.

Khi nhận bàn giao trong phần diện tích thuộc quyền sở hữu của Công ty An và Huy đã có thiết bị phòng cháy và chữa cháy. Cụ thể là đầu báo khói, đầu báo nhiệt, cuộn vòi, họng nước, bình chữa cháy. Còn hồ sơ phòng cháy và chữa cháy là bao gồm chung của cả tòa nhà. Năm 2015 sau khi nhận bàn giao toàn bộ diện tích mặt bằng trên, Công ty An Huy đã đăng quảng cáo cho thuê toàn bộ diện tích trên. Sau đó Công ty Lâm Nông Nghiệp chủ động liên lạc và đặt vấn đề muốn thuê toàn bộ diện tích mặt bằng tầng 1 và tầng lửng để kinh doanh. Công ty An Huy đã tạo điều kiện cho phía Công ty Lâm Nông Nghiệp trực tiếp xem cụ thể diện tích nhà thuê, các giấy tờ pháp lý có liên quan, trực tiếp gặp Ban quản lý Tòa nhà (do Chủ đầu tư chỉ định) để tìm hiểu cụ thể. Ngày 29/05/2017 Công ty An Huy và Công ty Lâm Nông Nghiệp ký Hợp đồng thuê nhà số 06.

Sau khi nhận bàn giao mặt sàn từ Công ty Thăng Long, Công ty An Huy có làm thêm vách ngăn tại vị trí lan can của tầng lửng để tạo không gian riêng biệt giữa tầng 1 với tầng lửng, không làm ảnh hưởng đến kết cấu ban đầu của toàn bộ sản phẩm thương mại. Tuy nhiên, theo yêu cầu của Công ty Lâm Nông Nghiệp, Công ty An Huy lại tháo dỡ vách ngăn đó và không tiến hành sửa chữa gì khác.

Thực hiện hợp đồng, Công ty An Huy đã bàn giao mặt bằng theo đúng thỏa thuận cho Công ty Lâm Nông Nghiệp Việt Nam, Công ty này cũng đã chuyển thiết bị văn phòng, hàng hóa đến để kinh doanh ngay.

Công ty Lâm Nông Nghiệp đã thanh toán đủ và đúng hạn kỳ thanh toán thứ nhất; Kỳ thanh toán thứ 2 chậm thanh toán 02 tháng nhưng không nộp tiền lãi chậm trả mặc dù Công ty An Huy có nhiều văn bản yêu cầu; Kỳ thanh toán thứ 3 tiếp tục thanh toán chậm nhưng không thanh toán tiền chậm trả. Sau nhiều lần xin gia hạn và xin giảm tiền phạt chậm trả theo hợp đồng với lý do trục trặc hàng nhập về do phía các đối tác nước ngoài gây khó khăn. Sau đó Công ty Lâm Nông Nghiệp đề nghị thanh toán trước ngày 09/02/2018 và xin dừng hợp đồng, đề nghị được tạo điều kiện cho Công ty Lâm Nông Nghiệp tìm đối tác khác để chuyển nhượng lại hợp đồng thuê giảm thiệt hại. Trường hợp đến hết tháng 02 không tìm được đối tác thì xin giảm từ 03 tháng còn 01 tháng tiền phạt hợp đồng; Kỳ thanh toán thứ 4, Công ty Lâm Nông Nghiệp không thanh toán tiền thuê và gửi công văn số 0620 ngày 07/04/2018 yêu cầu Công ty An Huy cung cấp lại hồ sơ kiểm định về phòng cháy và chữa cháy. Trong nội dung công văn thể hiện phía Công ty Lâm Nông Nghiệp có nhận được bàn giao thiết bị phòng cháy và chữa cháy. Do hàng hóa đang kinh doanh thuộc mặt hàng dễ cháy nhưng không nêu cụ thể là mặt hàng dễ cháy là gì.

Theo Hợp đồng thuê, Công ty Lâm Nông Nghiệp chỉ nêu mục đích thuê làm địa điểm kinh doanh thương mại và văn phòng không nêu cụ thể ngành nghề, mặt hàng kinh doanh. Ngày 09/04/2018 Công ty An Huy có công văn phản hồi, ngày 26/04/2018 Công ty Lâm Nông Nghiệp gửi công văn cho rằng Công ty An Huy chưa đủ điều kiện đưa diện tích thuê vào hoạt động và tiếp tục yêu cầu cung cấp hồ sơ phòng cháy và chữa cháy. Hai bên đã lập biên bản làm việc, tại đó Công ty Lâm Nông Nghiệp xác nhận thường xuyên thanh toán chậm tiền thuê nhà và nêu lý do vãi sợi bắt buộc phải có phòng cháy và chữa cháy nên đề nghị Công ty An Huy phối hợp với Chủ đầu tư đưa ra lộ trình thực hiện về phòng cháy và chữa cháy. Hai bên thống nhất ghi nhận việc thanh toán và hoàn thành phòng cháy và chữa cháy là hai việc độc lập không phải lý do để trì hoãn việc thanh toán tiền thuê. Ngày 27/04/2018 Công ty Lâm Nông Nghiệp tiếp tục có công văn thông báo thanh lý hợp đồng và sẽ đóng cửa kinh doanh vào trước ngày 30/04/2018. Toàn bộ tài sản sẽ được chuyển đi sau khi hợp đồng được thanh lý và đóng cửa. Công ty Lâm Nông Nghiệp Việt Nam liên tục có công văn không nhất quán không để cho Công ty An Huy có thời gian phối hợp thực hiện.

Ngày 28/04/2018, Công ty An và Huy có ra thông báo gửi Công ty Lâm Nông Nghiệp về việc sẽ niêm phong và phong tỏa mặt bằng thuê nhằm mục đích mời đại diện pháp luật của Công ty Lâm Nông Nghiệp đến làm việc để giải

quyết việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, sau đó Công ty An Huy đã tiến hành niêm phong dán cửa, lập vi bằng về việc niêm phong trước sự chứng kiến của cán bộ Công ty Lâm Nông Nghiệp - ông Nguyễn Mỹ Việt (cùng ngày), ông Việt không có ý kiến.

Sau khi niêm phong, Công ty An Huy còn gửi nhiều công văn trao đổi nhưng vẫn không giải quyết được việc thanh lý hợp đồng. Trước khi Công ty An Huy chuyển toàn bộ tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp đến kho lưu giữ của công ty tại Khu công nghiệp Ngọc Hồi, Thanh Trì, Hà Nội. Công ty An Huy đã 03 lần ra thông báo yêu cầu Công ty Lâm Nông Nghiệp thu dọn tài sản và trả lại mặt nhưng không được phản hồi nên Công ty An Huy phải mời thừa phát lại kiểm đếm tại chỗ các tài sản. Danh sách về các tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp được ghi nhận đầy đủ trong vi bằng. Ngày 26/02/2019, Công ty An Huy tiếp tục mời thừa phát lại đến chứng kiến việc Công ty An và Huy di chuyển hàng hóa đi lưu kho. Sau khi di chuyển Công ty tiếp tục gửi công văn thông báo việc tài sản đã được kiểm đếm và lưu kho tại địa chỉ cụ thể cho Công ty Lâm Nông Nghiệp và yêu cầu đến nhận lại tài sản nhưng không được phản hồi mà còn bị tố cáo gửi các cơ quan chức năng.

Các chi phí phát sinh trong quá trình di chuyển tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp đều có hóa đơn, chứng từ, riêng về chi phí cải tạo nội thất theo yêu cầu của Công ty Lâm Nông Nghiệp (Bên thuê) Công ty An Huy không có văn bản thỏa thuận về việc cải tạo theo yêu cầu của bên thuê.

Ngày 01/04/2019, Công ty An Huy đã có Đơn phản tố yêu cầu Công ty Lâm Nông Nghiệp phải thanh toán các khoản: Tiền nhà đã sử dụng, tiền lãi chậm trả cộng dồn, tiền nước sạch và phí dịch vụ còn nợ Ban quản lý tòa nhà, tiền vi phạm hợp đồng, chi phí cải tạo nội thất, chi phí dịch vụ pháp lý, chi phí vận chuyển tài sản và lưu kho, chi phí bảo vệ hàng hóa và tiền mất thu nhập do không cho thuê được mặt bằng...tổng cộng: 2.209.519.554, trừ tiền cọc 300.432.000đ, còn phải thanh toán 1.909.087.554đ.

Công ty An Huy đồng ý cho Công ty Lâm Nông Nghiệp tháo dỡ, lấy lại Hệ thống điều hòa âm trần và 01 điều hòa cây đã lắp đặt, khi có quyết định của Tòa án, sau khi tháo dỡ phải sửa sang trở lại hiện trạng như ban đầu cho Công ty An Huy.

Tại buổi hòa giải ngày 27/7/2022 Công ty An Huy thay đổi, bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu Công ty Lâm Nông Nghiệp phải thanh toán số tiền vi phạm hợp đồng tổng cộng các khoản nợ và chi phí thiệt hại phát sinh: 8.208.822.841đ, trừ đi số tiền đã đặt cọc: 300.432.000 đồng. Số tiền còn phải trả 7.908.390.841đ. Chi phí lưu kho tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp

7.000.000đ/tháng (Tính từ ngày 28/02/2019) sẽ được bổ sung tại thời điểm xét xử.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Thăng Long trình bày:

Công ty TNHH Thăng Long là Chủ đầu tư dự án nhà ở cho cán bộ chiến sỹ phòng cảnh sát trật tự (cảnh sát 113- Công an TP Hà Nội) - Chung cư cảnh sát 113, tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Tháng 9/2012 Công ty TNHH Thăng Long có Hợp đồng chuyển nhượng số 3003/DA 113 về việc chuyển nhượng quyền quản lý, sử dụng tầng 1 và tầng lửng tại Chung cư cảnh sát 113, tại phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội cho Công ty An và Huy với diện tích tầng 1: 660m² và tầng lửng: 540m². Khi Công ty TNHH Thăng Long bàn giao tầng 1 và tầng lửng cho Công ty An và Huy thì hệ thống phòng cháy và chữa cháy đã được triển khai đúng quy định. Tuy nhiên, có những quy định mới của Cục phòng cháy và chữa cháy - Bộ Công an về việc bổ sung một số chỉ tiêu có liên quan đến thiết kế phòng cháy và chữa cháy phần nhà ở từ tầng 2 đến tầng 18 tại Tòa nhà nên một số hộ dân không đồng ý điều chỉnh về phòng cháy và chữa cháy theo quy định.

Đối với tầng 1 và tầng lửng của Công ty An Huy, hệ thống phòng cháy và chữa cháy không phải thay đổi theo quy định mới. Trường hợp các khách hàng thuê mặt bằng của Công ty An Huy, hay Công ty An Huy có thay đổi kết cấu ảnh hưởng đến thiết kế ban đầu của Tòa nhà thì phải được sự đồng ý của Công ty Thăng Long thông qua Ban quản lý tòa nhà.

Đối với việc phòng cháy và chữa cháy của Tòa nhà, Công ty Thăng Long chịu trách nhiệm quản lý.

Việc Công ty Lâm Nông Nghiệp khởi kiện Công An Huy, không liên quan đến Công ty Thăng Long nên đề nghị được vắng mặt.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 10/2022/KDTM-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội đã quyết định:

[1]. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm nông nghiệp Việt Nam đối với Công ty TNHH Thương mại An và Huy về việc yêu cầu bồi thường các khoản lãi phát sinh tính trên giá trị tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã thanh toán cho Công ty TNHH thương mại An và Huy; Tiền lãi phát sinh tính trên giá trị hàng hóa nhập khẩu mà Công ty TNHH Thương mại An và Huy đang chiếm giữ; yêu cầu bồi thường thiệt hại do Công ty TNHH Thương mại An và Huy vi phạm nghiêm trọng pháp luật

phòng cháy và chữa cháy dẫn đến Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Đại Nam không triển khai được hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian gần 01 năm (Từ tháng 6/2017 đến tháng 04/2018); yêu cầu bồi thường thiệt hại do Công ty TNHH Thương mại An và Huy chiếm giữ trái phép tài sản hàng hóa (từ 29/04/2018 đến nay) dẫn đến bên thuê không thể giải phóng được hàng hóa để đưa vào kinh doanh.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại An và Huy đối với Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam về việc phải thanh toán tiền nước sạch và phí dịch vụ còn nợ BQL tòa nhà: 9.267.100 đồng và chi phí cải tạo nội thất theo yêu cầu của bên thuê : 66.429.613 đồng.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam đối với Công ty TNHH Thương mại An và Huy.

Tuyên bố: Hợp đồng thuê nhà số 06.2017/HĐKT ngày 29/5/2017 được ký kết giữa Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam và Công ty TNHH Thương mại An và Huy vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại An và Huy hoàn trả lại cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam số tiền đã đặt cọc là 300.432.000đ.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại An và Huy hoàn trả lại cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam toàn bộ hàng hóa (bằng hiện vật) được xác định qua kiểm kê theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam đối với Công ty TNHH Thương mại An và Huy về việc buộc Công ty TNHH Thương mại An và Huy hoàn trả lại cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam số tiền thuê

nhà đã thanh toán với tổng số tiền: 1.215.893.991đ.

[4]. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại An và Huy đối với Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam về việc buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam phải thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại An và Huy tiền nhà sử dụng từ ngày 15/4/2018 đến 28/4/2018.

- Buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam phải thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại An và Huy tiền nhà sử dụng từ ngày 15/4/2018 đến 28/4/2018 là: 70.100.800đ.

[5]. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại An và Huy về việc buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam phải thanh toán tiền lãi chậm trả cộng dồn: 26.443.841 đồng; Tiền phạt vi phạm Hợp đồng (03 tháng tiền thuê nhà): 451.638.000 đồng; Chi phí lập vi bằng niêm phong mặt bằng: 3.350.000 đồng; Chi phí lập vi bằng kiểm đếm tài sản: 7.645.000 đồng; Chi phí lập vi bằng dịch chuyển tài sản và kiểm đếm tài sản lưu kho: 7.186.000 đồng; Chi phí vận chuyển tài sản đi lưu kho: 19.190.000 đồng; Chi phí vật tư bảo quản tài sản: 23.000.000 đồng; Chi phí thuê bảo vệ trông coi từ 28/04/2018 đến 27/02/2019 (10 tháng): 20.000.000 đồng; Chi phí lưu kho tài sản từ ngày 28/02/2019 đến 09/09/2022 (ngày xét xử): 296.100.000 đồng; tiền thiệt hại do không khai thác được mặt bằng(50,5 tháng từ 01/5/2018 đến 15/7/2022): 7.575.000.000đ.

[6]. Giành quyền khởi kiện bằng một vụ án kinh doanh thương mại khác cho Công ty TNHH Thương mại An và Huy đối với Công ty TNHH Thăng Long về những thiệt hại khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng thuê nhà số 06.2017/HĐKT ngày 29/5/2017 vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ phải chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, Công ty An Huy, Công ty Lâm Nông Nghiệp đều có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Cụ thể:

Công ty An Huy kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng thuê nhà vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty An Huy là không khách quan và không phù hợp với quy định của pháp luật.

Công ty Lâm Nông Nghiệp kháng cáo một phần bản án đề nghị Tòa án buộc Công ty An Huy phải thanh toán trả lại số tiền thuê nhà đã thanh toán 1.215.893.991đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty An Huy về việc buộc Công ty Lâm Nông Nghiệp phải trả cho An Huy 75.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bổ sung kháng cáo đề nghị xem xét trách nhiệm của Công ty Thăng Long nếu Hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu, Công ty An Huy là người ngay tình trong giao dịch này.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn trình bày luận cứ có nội dung chính:

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng 06 vô hiệu là đúng nhưng nhằm lẫn tính chất của hợp đồng vô hiệu với trường hợp chấm dứt hợp đồng. Hợp đồng vô hiệu không có hiệu lực ngay, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại nhau những gì đã nhận, trường hợp không trả được bằng hiện vật thì trả giá trị bằng tiền. Hiện vật là 600m² mặt sàn đã thuê tại Chung cư Cảnh sát 113 đã được Công ty Lâm Nông Nghiệp trả lại nguyên vẹn. Công ty An Huy chủ động niêm phong mặt bằng và chiếm giữ tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp đang để tại diện tích sàn thuê là không hợp pháp.

Đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Lâm Nông Nghiệp. Không chấp nhận quyết định của bản án sơ thẩm phần chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty An Huy buộc Công ty Lâm Nông Nghiệp thanh toán 70.100.000đ. Bản án sơ thẩm tuyên Công ty Lâm Nông Nghiệp phải chịu 50.579.843đ án phí sơ thẩm là không đúng, đề nghị cấp phúc thẩm tính lại.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty An Huy trình bày luận cứ có nội dung chính: Hợp đồng số 06 không bị vô hiệu. Nguyên đơn đang nhằm lẫn về trách nhiệm phòng cháy chữa cháy của Chủ đầu tư - Công ty Thăng Long và Công ty An Huy. Chủ đầu tư chuyển giao quyền sở hữu một phần diện tích sàn tầng 1 và tầng lửng của Tòa nhà Chung cư Cảnh sát 113 cho Công ty An Huy, không chuyển giao hệ thống phòng cháy chữa cháy của cả Tòa nhà. Trước đó, cơ quan PCCC có trách nhiệm kiểm tra nghiệm thu về điều kiện PCCC. Công ty Lâm Nông Nghiệp đã chủ động tìm hiểu và tự nguyện thuê diện tích sàn thuộc quyền sở hữu của Công ty An Huy, nếu hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu đề nghị xử lý trách nhiệm của Công ty Thăng Long, Công ty An Huy là bên ngay tình trong giao dịch này.

Đề xuất: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án có nội dung chính: Tại phiên tòa HĐXX đã thực hiện đúng quy định và yêu cầu chung của phiên tòa phúc thẩm: Thành phần HĐXX phúc thẩm, phạm vi xét xử phúc thẩm đúng quy định tại Điều 64 và Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 BLTTDS. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Trước khi Công ty An Huy và Công ty Lâm Nông Nghiệp ký kết hợp đồng thuê nhà thì Tòa nhà Chung cư Cảnh sát 113 đã bị UBND thành phố Hà Nội ban hành quyết định xử phạt vi phạm về PCCC, UBND quận Cầu Giấy ban hành quyết định tạm đình chỉ hoạt động tại tầng 1 và tầng dịch vụ của Tòa nhà, sau đó ra quyết định đình chỉ hoạt động do vi phạm an toàn PCCC. Hợp đồng số 06 bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện, tầng 1 và tầng lửng không đủ điều kiện an toàn về PCCC. Bản án sơ thẩm xác

định lỗi 50/50 khi căn cứ vào ngành nghề trong giấy ĐKKD là không phù hợp, lỗi chủ yếu thuộc về Công ty An Huy, Công ty Lâm Nông Nghiệp có lỗi một phần. Để giải quyết triệt để hậu quả của hợp đồng vô hiệu đề nghị buộc Công ty An Huy trả lại Công ty Lâm Nông Nghiệp 3 kỳ tiền thuê nhà sau khi trừ đi số tiền Công ty An Huy đã chi phí cải tạo nội thất. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty An Huy bởi Công ty thông tin những hạn chế của Tòa nhà khi ký kết hợp đồng thuê nhà.

Đề xuất: Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khnasg cáo của Nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố và kháng cáo của Bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông Nghiệp (Công ty Lâm Nông Nghiệp) và Công ty TNHH An và Huy (Công ty An Huy) làm và nộp trong thời hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận.

Xét về nội dung:

Các bên đều xác nhận ngày 29/5/2017 hai bên đã ký kết Hợp đồng thuê nhà số 06.2017/HĐKT (Hợp đồng 06) và các thỏa thuận về nội dung Công ty An Huy cho Công ty Lâm Nông Nghiệp thuê sàn tầng 1 và tầng lửng khu A Chung cư cảnh sát 113, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy làm địa điểm kinh doanh thương mại và văn phòng. Xét thấy: Hợp đồng được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của hai bên tham gia và thể hiện ý chí tự nguyện của các bên khi ký kết. Đối tượng của hợp đồng là phần mặt sàn thuộc Chung cư cảnh sát 113 đã được Công ty Thăng Long chuyển nhượng cho Công ty An Huy (Công ty An Huy đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau ngày ký kết Hợp đồng thuê nhà). Thời hạn cho thuê là 5 năm kể từ ngày 15/7/2017.

Theo cung cấp của Đội cảnh sát PCCC - Công an quận Cầu Giấy thì: *"khu vực tầng hầm và các tầng dịch vụ thuộc khu nhà ở cho cán bộ, chiến sỹ*

Phòng cảnh sát trật tự Chung cư cảnh sát 113 do Công ty TNHH Thăng Long làm chủ đầu tư..... đã bị UBND quận Cầu Giấy ra Quyết định đình chỉ hoạt động số 3354/QĐ-UBND ngày 07/8/2017.....và hiện vẫn đang bị đình chỉ theo Quyết định số 3354/QĐ-UBND ngày 07/8/2017..". Tài liệu do Đội cảnh sát PCCC - Công an quận Cầu Giấy cung cấp kèm theo trong đó có Quyết định số 2894/QĐ-UBND ngày 30/6/2017 (BL480) của UBND quận Cầu Giấy về việc tạm đình chỉ hoạt động đối với "khu vực tầng hầm và các tầng dịch vụ thuộc khu nhà ở cho cán bộ chiến sĩ Phòng cảnh sát trật tự... Thời gian tạm đình chỉ: ...ngày 30/6/2017 đến.....ngày 30/7/2017". Ngoài ra tại BL 49 do Nguyên đơn xuất trình là Công văn số 689/CVTL-PC&CC3 (Đ2) ngày 16/7/2018 của Phòng Cảnh sát PC&CC số 3 gửi đại diện pháp luật Công ty Lâm Nông Nghiệp đã nêu: "Công ty TNHH thương mại An&Huy không đưa hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu trong tòa nhà Chung cư Cảnh sát 113 vào hoạt động hoặc cho thuê, cho mượn khi chưa được cơ quan Cảnh sát PC&CC có thẩm quyền nghiệm thu và cấp văn bản nghiệm thu về PCCC theo quy định". Như vậy tại thời điểm Công ty An Huy và Công ty Lâm Nông Nghiệp ký Hợp đồng thuê nhà số 06.2017, Chung cư cảnh sát 113 (bao gồm cả sàn tầng 1 và tầng lửng khu A) do Công ty Thăng Long là Chủ đầu tư đang bị áp dụng biện pháp xử lý hành chính theo Quyết định xử phạt hành chính số 3268/QĐ-UBND ngày 26/5/2017 của UBND thành phố Hà Nội do vi phạm nghiêm trọng Luật Phòng cháy và chữa cháy “đưa nhà, công trình vào hoạt động mà chưa được nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định”.

Việc Công ty Thăng Long bàn giao “sàn tầng 1 và tầng lửng khu A Chung cư cảnh sát 113, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội” cho Công ty An Huy để sử dụng vào mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ và việc Công ty An Huy cho thuê sàn tầng 1 và tầng lửng khu A Chung cư nêu trên là vi phạm các quy định Luật xây dựng và Luật phòng cháy và chữa cháy bởi công trình trước khi đưa vào hoạt động, sử dụng phải được nghiệm thu PCCC. Căn

cứ Điều 123, 408 Bộ luật dân sự 2015 thì Hợp đồng 06 là giao dịch dân sự vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của luật và Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng số 06 vô hiệu là phù hợp.

Nguyên nhân dẫn đến Hợp đồng số 06 vô hiệu do đối tượng của hợp đồng là sàn tầng 1, tầng lửng khu A Chung cư cảnh sát 113 chưa đủ điều kiện PCCC theo quy định pháp luật để được đưa vào hoạt động, sử dụng. Tại Công văn số 689/CVTL-PC&CC3 (Đ2) ngày 16/7/2018 của Phòng Cảnh sát PC&CC số 3 đã nêu: *"Công ty TNHH thương mại An&Huy không đưa hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu trong tòa nhà Chung cư Cảnh sát 113 vào hoạt động hoặc cho thuê, cho mượn khi chưa được cơ quan Cảnh sát PC&CC có thẩm quyền nghiệm thu và cấp văn bản nghiệm thu về PCCC theo quy định"*.

Như vậy, tại văn bản của cơ quan có thẩm quyền đã xác định bên cho thuê không được cho thuê tài sản khi chưa được nghiệm thu. Tại khoản 4.2.2 Điều 4 hợp đồng quy định trách nhiệm, nghĩa vụ của bên cho thuê Công ty An Huy là *"Bảo đảm quyền sử dụng trọn vẹn hợp pháp và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho bên B sử dụng mặt bằng hiệu quả trong thời gian bên B thuê nhà"*, khoản 2 Điều 27 Luật kinh doanh bất động sản cũng quy định nghĩa vụ của bên cho thuê: *"Bảo đảm cho bên thuê sử dụng ổn định nhà, công trình xây dựng trong thời hạn thuê"*. Mặt sàn cho thuê theo hợp đồng số 06 không được Công ty An Huy bảo đảm cho Công ty lâm nghiệp thuê, sử dụng hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Công ty An Huy buộc phải có nghĩa vụ tìm hiểu thông tin liên quan đến PCCC trước khi thực hiện việc cho thuê để đảm bảo tài sản cho thuê được sử dụng ổn định, hiệu quả. Luật kinh doanh bất động sản không có quy định buộc bên thuê phải tìm hiểu các thông tin về PCCC khi ký hợp đồng thuê.

Bản án sơ thẩm căn cứ ngành nghề theo đăng ký kinh doanh của các công

ty để nhận định lỗi khi không tìm hiểu thông tin liên quan đến bất động sản dự định thuê, cho thuê, từ đó xác định 02 bên đều có 1/2 lỗi làm cho hợp đồng thuê số 06 vô hiệu là không phù hợp. Việc ghi các ngành nghề trong đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp chỉ đảm bảo cho việc doanh nghiệp có nghĩa vụ hoạt động theo đúng ngành, nghề đã ghi trong giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Không có quy định bắt buộc doanh nghiệp phải tìm hiểu hết toàn bộ các ngành đã đăng ký.

Khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự quy định các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực gồm:

- a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*
- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;*
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.*

Một giao dịch dân sự được cho là có hiệu lực khi đáp ứng đủ 100% các điều kiện trên. Việc giao kết Hợp đồng số 06 đã đảm bảo được điều kiện về năng lực dân sự, năng lực hành vi của chủ thể; các bên tham gia ký kết đều hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên nội dung của hợp đồng vi phạm điều cấm của luật nên giao dịch vô hiệu, cụ thể lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu chủ yếu thuộc về Công ty An Huy khi cho thuê bất động sản chưa được phép đưa vào sử dụng và không thông báo cho những hạn chế quyền sử dụng của bất động sản cho Công ty Lâm Nông Nghiệp nên Công ty Lâm Nông Nghiệp tin tưởng và tự nguyện ký hợp đồng thuê. Xác định lỗi dẫn đến hợp đồng thuê nhà vô hiệu phần lớn thuộc về Công ty An Huy, Công ty Lâm Nông Nghiệp cũng có một phần lỗi.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, Công ty Lâm Nông Nghiệp yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cụ thể: Yêu cầu Bị đơn

hoàn lại số tiền đã đặt cọc (300.432.000 đ) và tiền thuê đã thanh toán cho Bị đơn (1.215.893.991đ), tổng cộng 1.516.325.991đ.

Theo điểm a khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003: *“Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc”*.

Sau khi ký Hợp đồng số 06, Công ty Lâm Nông Nghiệp đã đặt cọc cho Công ty An Huy số tiền 300.432.000đ. Việc đặt cọc số tiền trên là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, tuy nhiên hợp đã bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết, Công ty An Huy có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 300.432.000đ cho Công ty Lâm Nông nghiệp.

Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Lâm Nông Nghiệp đã thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty An Huy được tổng cộng là 03 kỳ (mỗi kỳ là 03 tháng) với tổng số tiền: 1.347.687.172 đ, trong đó bao gồm: Tiền thuê nhà 03 kỳ: 1.215.893.991đ tiền điện: 9.276.165đ, tiền VAT: 122.517.016đ. Do Hợp đồng số 06 bị vô hiệu nên các bên “hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền”, có nghĩa bên cho thuê phải hoàn trả lại tiền đã nhận tương ứng với thời gian bên thuê đã thuê và bên

thuê trả lại giá trị sử dụng diện tích thuê cho bên cho thuê.

Tuy nhiên về giá trị sử dụng do diện tích cho thuê chưa được nghiệm thu PCCC, chưa được phép đưa vào sử dụng nên giá trị sử dụng chưa phát sinh, không thể quy đổi tương đương với số tiền Công ty Lâm Nông Nghiệp đã trả cho Công ty An Huy tương đương 03 kỳ thuê nhà theo hợp đồng như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Xét thấy: Tại đơn phản tố, Công ty An Huy trình bày chi phí đã bỏ ra để cải tạo nội thất theo yêu cầu của bên thuê là 66.429.613đ. Mặc dù Bị đơn đã rút yêu cầu đối với phần phản tố này nhưng để giải quyết triệt để hậu quả hợp đồng vô hiệu là các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và khôi phục lại tình trạng ban đầu, HĐXX thấy rằng: Công ty An và Huy phải hoàn trả lại cho Công ty Lâm Nông Nghiệp 1.215.893.991 đồng - 66.429.613đ (chi phí cải tạo nhà) còn phải thanh toán là 1.149.464.378đ là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty AN Huy buộc Công ty Lâm Nông Nghiệp thanh toán tiền thuê nhà cho thời gian từ 15/4/2018 đến 28/4/2018, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phần yêu cầu phản tố và buộc Công ty Lâm Nông Nghiệp phải thanh toán cho Công ty An Huy tiền sử dụng nhà 70.100.800 đồng. Tuy nhiên, đã nhận định ở trên, trường hợp đồng vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường. Ở đây lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu chủ yếu thuộc về Công ty An Huy nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Lâm Nông Nghiệp phải thanh toán tiền thuê nhà cho Công ty An Huy từ 15/4/2018 đến 28/4/2018 không phù hợp.

* Xét các yêu cầu phản tố của Công ty An Huy buộc Công ty Lâm Nông Nghiệp phải thanh toán các khoản: Tiền lãi chậm trả cộng dồn: 26.443.841đ, tiền phạt vi phạm Hợp đồng (03 tháng tiền thuê nhà): 451.638.000đ; Chi phí lập vi bằng niêm phong mặt bằng: 3.350.000đ; Chi phí lập vi bằng kiểm đếm tài sản: 7.645.000đ; Chi phí lập vi bằng dịch chuyển tài sản và kiểm đếm tài sản

lưu kho: 7.186.000đ; Chi phí vận chuyển tài sản đi lưu kho: 19.190.000đ; Chi phí vật tư bảo quản tài sản : 23.000.000đ; Chi phí thuê bảo vệ trông coi từ 28/04/2018 đến 27/02/2019 (10 tháng): 20.000.000đ; Chi phí lưu kho tài sản từ ngày 28/02/2019 đến 09/09/2022(ngày xét xử): 296.100.000đ; tiền thiệt hại do không khai thác được mặt bằng (50,5 tháng từ 01/5/2018 đến 15/7/2022): 7.575.000.000đ;

Hợp đồng thuê nhà bị vô hiệu, không thuộc trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Việc tính lãi chậm trả và và tiền phạt vi phạm Hợp đồng (đơn phương chấm dứt hợp đồng) chỉ áp dụng trong trường hợp hợp đồng có giá trị pháp lý và một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng vi phạm khoản 3 Điều 3 và khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng. Không áp dụng trong trường hợp hợp đồng vô hiệu ngay từ khi giao kết do có đối tượng không thể thực hiện được và vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đối với việc niêm phong, di dời, lưu kho và bảo quản đối với hàng hoá và tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp mà Công ty An Huy đã thực hiện. Ngày 28/4/2018, Công ty An Huy ban hành Thông báo số 375/CV-AH gửi Công ty lâm nghiệp về việc chấm dứt hợp đồng số 06; niêm phong và phong tỏa tài sản tại mặt bằng thuê để cưỡng chế thu hồi nợ và cùng ngày 28/4/2018, Công ty An Huy ra Thông báo số 375/A&H về việc thông báo niêm phong cưỡng chế thời gian thực hiện (Vi bằng số 45/2018/VB-TPLHĐ do Văn phòng thừa phát lại quận Hà Đông lập). Vi bằng số 25/2019/VB-TPLHĐ do Văn phòng thừa phát lại quận Hà Đông lập ngày 12/01/2019 thể hiện Công ty An Huy đã mở niêm phong cửa ra vào và kiểm đếm toàn bộ tài sản thuộc mặt bằng cho Công ty Lâm Nông Nghiệp thuê. Vi bằng số 90/2019/VB-TPLHĐ do Văn phòng thừa phát lại quận Hà Đông lập ngày 26/02/2019 thể hiện Công ty An và Huy đã mở niêm phong cửa ra vào và bàn giao tài sản cho đơn vị vận chuyển vận chuyển hàng hóa của Công ty Lâm Nông Nghiệp vào kho của Công ty An Huy tại Khu công

ng nghiệp Ngọc Hồi, Thanh Trì, Hà Nội. Việc niêm phong, di dời tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp đến kho lưu giữ của Công ty An Huy không được các bên thoả thuận trong Hợp đồng số 06 và cũng không được sự đồng ý của Chủ tài sản - Công ty Lâm Nông Nghiệp.

Hành vi niêm phong, cưỡng chế của Công ty An Huy đối với tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp thuộc trường hợp chiếm hữu không ngay tình theo Điều 181 Bộ luật dân sự nên phải hoàn trả chủ sở hữu tài sản, trường hợp tài sản phải hoàn trả bị mất, bị hỏng thì phải đền bù bằng tiền (trừ trường hợp có thoả thuận khác) theo quy định tại Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự.

Đối với số tiền liên quan đến việc niêm phong, di dời, lưu kho và bảo quản đối với hàng hoá và tài sản của Công ty Lâm Nông Nghiệp do đây không phải là tài sản thuộc sở hữu của Công ty An Huy, Công ty Lâm Nông Nghiệp cũng không đồng ý về việc xử lý tài sản của Công ty An Huy nên Công ty An Huy không được bồi thường phần thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Hợp đồng số 06 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường bởi lỗi chủ yếu thuộc Công ty An Huy. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu phản tố trên của bị đơn.

* Đối với quyết định bản án sơ thẩm tuyên buộc Công ty An Huy hoàn trả lại cho Công ty Lâm Nông nghiệp toàn bộ hàng hóa (bằng hiện vật) được xác định qua kiểm kê theo Biên bản xem xét hiện trạng ngày 27/01/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm và giành quyền khởi kiện cho Công ty An Huy đối với Công ty Thăng Long bằng một vụ án khác để giải quyết thiệt hại khi giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu do không có kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho Công ty An Huy đề nghị xem xét trách nhiệm bồi thường của Công ty Thăng Long (Chủ đầu tư) khi hợp đồng số 06 bị vô hiệu nhưng yêu cầu này chỉ phát sinh tại cấp

phúc thẩm và chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nên không thuộc phạm vi xét xử của HĐXX phúc thẩm.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án kinh doanh thương mại số 10/2022/KDTM-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai,, thành phố Hà Nội.

Xử:

[1]. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông Nghiệp Việt Nam đối với Công ty TNHH Thương mại An và Huy về việc yêu cầu bồi thường các khoản lãi phát sinh trên giá trị tiền đặt cọc và tiền thuê nhà đã thanh toán cho Công ty TNHH thương mại An và Huy; Tiền lãi phát sinh trên giá trị hàng hóa nhập khẩu Công ty TNHH Thương mại An và Huy đang chiếm giữ; Yêu cầu bồi thường thiệt hại không khai thác, hoạt động kinh doanh và yêu cầu bồi thường thiệt hại do Công ty TNHH Thương mại An và Huy chiếm giữ trái phép tài sản hàng hóa.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại An và Huy đối với Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông Nghiệp Việt Nam về việc phải thanh toán tiền nước sạch và phí dịch vụ quản lý Tòa nhà.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam.

Tuyên bố: Hợp đồng thuê nhà số 06.2017/HĐKT ngày 29/5/2017 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông Nghiệp Việt Nam và Công ty TNHH Thương mại An và Huy vô hiệu.

- Công ty TNHH Thương mại An và Huy phải hoàn trả lại cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam số tiền đã đặt cọc là 300.432.000 đồng.

- Công ty TNHH Thương mại An và Huy hoàn trả lại cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam số tiền thuê nhà đã trả 1.215.893.991đ, đối trừ khoản tiền đã cải tạo nội thất 66.429.613đ. Công ty An Huy còn phải thanh toán trả Công ty lâm Nông Nghiệp là 1.149.464.378 đồng.

- Công ty TNHH Thương mại An và Huy phải trả lại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam toàn bộ hàng hóa (bằng hiện vật) được xác định qua kiểm kê theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại An và Huy đối với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam về việc buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam phải thanh toán cho Công ty TNHH Thương mại An và Huy tiền nhà sử dụng từ ngày 15/4/2018 đến 28/4/2018.

[4]. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại An và Huy về việc buộc Công ty TNHH đầu tư và phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam phải thanh toán tiền lãi chậm trả cộng dồn: 26.443.841đồng; Tiền phạt vi phạm Hợp đồng (03 tháng tiền thuê nhà): 451.638.000đồng; Chi phí lập vi bằng niêm phong mặt bằng: 3.350.000đồng; Chi phí lập vi bằng kiểm đếm tài sản: 7.645.000đồng; Chi phí lập vi bằng dịch chuyển tài sản và kiểm đếm tài sản lưu kho: 7.186.000đồng; Chi phí vận chuyển tài sản đi lưu kho: 19.190.00đồng; Chi phí vật tư bảo quản tài sản: 23.000.000đồng; Chi phí thuê bảo vệ trông coi 10 tháng: 20.000.000đồng; Chi phí lưu kho tài sản từ ngày 28/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm: 296.100.000đồng; Tiền thiệt hại do không khai thác được mặt bằng (50,5 tháng): 7.575.000.000đồng.

[5]. Giành quyền khởi kiện cho Công ty TNHH Thương mại An và Huy đối với Công ty TNHH Thăng Long về những thiệt hại khi giải quyết hậu quả của Hợp đồng thuê nhà số 06.2017/HĐKT ngày 29/5/2017 vô hiệu bằng một vụ án kinh doanh thương mại khác khi có yêu cầu, thời hiệu khởi kiện phù hợp với quy định của pháp luật.

[6]. Về án phí:

- Công ty TNHH đầu tư và Phát triển Lâm Nông nghiệp Việt Nam phải chịu 3.321.000đ án phí KDTM sơ thẩm, Công ty đã nộp tạm ứng 55.678.519đ theo các biên lai số 4722 ngày 08/01/2019 và 50619 ngày 04/10/2022 nay được hoàn trả 51.678.519đ; Công ty TNHH Thương mại An và Huy phải chịu 117.949.000đ án phí KDTM ST và 2.000.000đ án phí KDTMPT, Công ty đã nộp tạm ứng 38.000.000đ theo các Biên lai tạm ứng số 4035 ngày 12/4/2019 và 050591 ngày 27/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội nay được trừ vào số tiền án phí phải nộp.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND quận Hoàng Mai;
- Chi cục THADS quận Hoàng Mai;
- Lưu HS/VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy Hạnh